UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2501 /SXD-QLN	*Đà Nẵng, ngày11 tháng 02 năm 2026*

V/v liên quan đến điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị Capital Square 2 (Tòa 2.1, 2.5 và 2.7)

Kính gửi: Công ty TNHH Mega Assets

Sở Xây dựng nhận được Thông báo số 08/2026/TB-MEGA ngày 03/02/2026 của Công ty TNHH Mega Assets V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị Capital Square 2 (Tòa 2.1, 2.5 và 2.7).

Sở Xây dựng đã có Công văn số 2083/SXD-QLN ngày 05/02/2026 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan (*Công văn số 635/DAN-CNTK ngày 09/02/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng, Công văn số 907/VPĐK-KTĐC ngày 10/02/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai, Công văn số 481/UBND-KTHTĐT ngày 10/02/2026 của UBND phường An Hải, Công văn số 1650/SNNMT-KTĐ ngày 11/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường*), Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên công trình, dự án: Khu đô thị Capital Square 2.

2. Địa chỉ: Đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Mega Assets.

4. Diện tích sử dụng đất: 31.960 m^2.

5. Quy mô công trình: 07 khối căn hộ cao tầng và 01 khối VLC

- 03 khối tháp chung cư 26 tầng + tum thang (Tòa 2.1: 207 căn hộ với diện tích sàn căn hộ: 15.130,5m^2; Tòa 2.2: 207 căn hộ với diện tích sàn căn hộ: 15.117,8m^2; Tòa 2.3: 207 căn hộ với diện tích sàn căn hộ: 14.873,3m^2).

- 04 khối tháp chung cư 28 tầng + tum thang (Tòa 2.4: 265 căn hộ với diện tích sàn căn hộ: 18.524,3m^2; Tòa 2.5: 265 căn hộ với diện tích sàn căn hộ: 18.232m^2; Tòa 2.6: 265 căn hộ với diện tích sàn căn hộ: 18.521,3m^2; Tòa 2.7: 265 căn hộ với diện tích sàn căn hộ: 18.232m^2).

- 01 khối VLC 07 tầng + tum thang.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án

- Giấy chứng nhận đầu tư số 321043000173 do UBND thành phố cấp lần đầu ngày 22/6/2012;

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3990/QĐ-UBND do UBND thành phố cấp ngày 22/10/2020; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2899/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 1 ngày 27/12/2024;

- Quyết định số 08/QĐ-MEGA ngày 02/12/2023 của Công ty TNHH Mega Assets về việc phê duyệt đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Capital Square 2.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án

- Quyết định số 6596/QĐ-UBND ngày 13/8/2012 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 Khu đô thị Capital Square 2;

- Quyết định số 9408/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị Capital Square 2;

- Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng công trình ngầm - Bổ sung đồ án quy haochj chi tiết Khu đô thị Capital Square 2, TL 1/500 (Bản vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm);

- Công văn số 271/HĐXD-QLDA ngày 09/9/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Capital Square 2 tại đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; Công văn số 162/HĐXD-QLDA ngày 05/02/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc đóng dấu thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Capital Square 2;

- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 18/3/2024;

- Quyết định số 1216/QĐ-MEGA ngày 16/12/2023 của Công ty TNHH Mega Assets về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; Quyết định số 09/QĐ-MEGA ngày 01/10/2024 của Công ty TNHH Mega Assets về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế thi công xây dựng dự án Khu đô thị Capital Square 2.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 1321/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 của UBND thành phố về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Mega Assets thuê để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo nội dung Giấy chứng nhận đầu tư số 321043000173 ngày 22/6/2012; Quyết định số 836/QĐ-UBND ngày 09/02/2015 của UBND thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1321/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng; Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 11/9/2015 giữa UBND thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Mega Assets;

- Quyết định số 2901/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 của UBND thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng; Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTĐ ngày 12/10/2023 giữa UBND thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Mega Assets;

- 09 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 878196, CC 878197, CC 878198, CC 878199, CC 878200, CC 878201, CC 878202 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố cấp ngày 11/3/2016; CC 999172 (Số vào sổ cấp GCN: CT 30742), DK 349316 (Số vào sổ cấp GCN: CT 68444) do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố cấp ngày 11/3/2016.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo báo cáo của chủ đầu tư, chủ đầu tư đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 878196 và CC 878200 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF24233000333/ HĐTC-QSDĐ/MEGA ASSETS/8QSDĐ.CC ngày 11/11/2024.

5. Thông tin khác của dự án

- Công văn số 481/TC-QC ngày 06/9/2018 của Cục Tác chiến V/v chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 30/01/2019 của UBND thành phố V/v phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị Capital Square 2;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 876/TD-PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 13/4/2023;

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 85/2024/TB ngày 24/12/2024 của Công ty TNHH Mega Assets;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần móng các tòa 2.1, 2.5 và 2.7 dự án Capital Square 2 giữa đại diện chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN

- Số lượng nhà ở: 737 căn hộ chung cư (trong đó: Tòa 2.1: 207 căn; Tòa 2.5: 265 căn và Tòa 2.7: 265 căn).

- Vị trí, diện tích từng căn hộ theo hồ sơ thiết kế kèm theo Giấy phép xây dựng số 06/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 18/3/2024.

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN

Theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp và ý kiến các của cơ quan, đơn vị liên quan, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị Capital Square 2 đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Chủ đầu tư thực hiện trách nhiệm, yêu cầu theo mục V của văn bản này. Các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm về nội dung có ý kiến theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2083/SXD-QLN ngày 05/02/2026.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực đối với các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án gửi kèm Thông báo số 08/2026/TB-MEGA ngày 03/02/2026.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023. Thực hiện việc bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.

- Hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 44, 45, 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện theo quy

định tại điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023. Việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 17, 18, 19 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 4, 5 ,7 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc), những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 05% giá bán nhà ở khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định. Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền.

- Lập một tài khoản để nhận, quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 153 Luật Nhà ở năm 2023; sau 05 ngày kể từ khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

- Thực hiện công khai thông tin dự án theo đúng quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 15 và khoản 1, 2, 3 Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và pháp luật có liên quan; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư, bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 17, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định pháp luật có liên quan. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trường hợp để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng dự án, kinh doanh bất động sản tại dự án.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty TNHH Mega Assets biết, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế thành phố Đà Nẵng;
- UBND phường An Hải;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLN (U).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Lê Văn Tuấn