

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng 02 năm 2026

V/v liên quan đến điều kiện bán nhà ở
hình thành trong tương lai tại dự án
Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý
- Đồng Nò về phía Đông

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa cầu

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 16/2026/CV-DCC ngày 26/01/2026 của Công ty Cổ phần Địa Cầu V/v đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 1684/SXD-QLN ngày 29/01/2026 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 629/DAN-CNTK ngày 09/02/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng, Công văn số 888/VPĐK-KTĐC ngày 09/02/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai, Công văn số 702/ UBND-PKTHĐT ngày 12/2/2026 của UBND phường Ngũ Hành Sơn, Công văn số 1733/SNNMT-KTĐ ngày 12/02/2026 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:** Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông.
- 2. Địa chỉ:** Phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- 3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa Cầu.
- 4. Diện tích sử dụng đất:** 118.101 m².
- 5. Quy mô công trình:** Đất ở chia lô liền kề: 247 lô; đất ở biệt thự: 37 lô; đất TMDV (xây dựng công trình dưới 9 tầng): 26 lô.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định chủ trương đầu tư số 773/QĐ-UBND ngày 11/02/2017 của UBND thành phố; Quyết định chủ trương đầu tư số 337/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND thành phố.
- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 569/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND thành phố.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 8161172344 chứng nhận lần đầu ngày 21/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng.
- Công văn số 5004/SXD-QHKT&PTĐT ngày 18/7/2022 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến việc dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông;
- Quyết định số 58/2020/QĐ-DCC ngày 10/12/2020 của Công ty Cổ phần Địa cầu phê duyệt dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về

phía Đông; Quyết định số 96A/2024/QĐ-DCC ngày 29/3/2023 của Công ty Cổ phần Địa Cầu về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng dự án Mở rộng khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò về phía Đông.

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

- Quyết định số 1980/QĐ-UBND ngày 02/4/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước về phía Đông; Quyết định số 2952/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Mở rộng khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông; Quyết định số 954/QĐ-UBND ngày 19/3/2020 của Chủ tịch UBND thành phố về việc đính chính số liệu Bảng cân bằng sử dụng đất tại Quyết định số 2952/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đính chính ký hiệu trong Bảng quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 2952/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 và Quyết định số 954/QĐ-UBND ngày 19/3/2020 của UBND thành phố.

- Giấy phép xây dựng số 96/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 27/8/2021 công trình Hạ tầng kỹ thuật tại dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông; Công văn số 3641/SXD-CPXD ngày 24/5/2023 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn trường hợp được miễn giấy phép xây dựng thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông.

- Công văn số 7708/SXD-CPXD ngày 17/10/2022 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở liền kề, Nhà ở biệt thự thuộc dự án thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông.

- Quyết định số 209/2020/QĐ-DCC ngày 03/11/2022 của Công ty Cổ phần Địa cầu phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở liền kề, Nhà ở biệt thự thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông;

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 2429/QĐ-UBND ngày 05/5/2017 của UBND thành phố về việc thu hồi đất, cho Công ty Cổ phần Địa cầu thuê để đầu tư xây dựng dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước về phía Đông; Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 V/v phê duyệt cho phép Công ty Cổ phần Địa Cầu chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông.

- Quyết định số 2355/QĐ-UBND ngày 28/5/2019 của UBND thành phố về việc quy định đơn giá đất thu tiền thuê đất dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước về phía Đông, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn; Quyết định số 2888/QĐ-UBND ngày 01/9/2021 của UBND thành phố về việc quy định giá đất cụ thể để thực hiện nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử

dụng đất để thực hiện dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông cho Công ty Cổ phần Địa Cầu.

- Các Hợp đồng thuê đất: số 17/HĐ-TĐ ngày 09/9/2019, số 18/HĐ-TĐ ngày 09/9/2019 ký giữa UBND thành phố và Công ty Cổ phần Địa Cầu; Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 17/01/PLHĐ-TĐ ngày 12/11/2021.

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND thành phố cấp số: DN 426833 (Số vào sổ cấp GCN: CT69032) ngày 23/4/2024; DN 426834 (Số vào sổ cấp GCN: CT69023) ngày 29/3/2024; DC 890518 (Số vào sổ cấp GCN: CT65459) ngày 14/12/2021; DC 890847 (Số vào sổ cấp GCN: CT66093) ngày 18/3/2022; DC 880895 (Số vào sổ cấp GCN: CT66094) ngày 18/3/2022; DC 890886 (Số vào sổ cấp GCN: CT66095) ngày 18/3/2022; DC 890887 (Số vào sổ cấp GCN: CT66096) ngày 18/3/2022.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo báo cáo của chủ đầu tư, thời điểm hiện tại chủ đầu tư đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2021-02QSDD/HDTTC-QSDD/VPB-DCC ngày 7/1/2021.

5. Thông tin khác của dự án

- Quyết định số 4661/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 787/TD-PCCC ngày 31/8/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Đà Nẵng; Công văn số 4265/PCCC-TD ngày 23/10/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 135B/TB-DCC ngày 28/8/2021 của Công ty Cổ phần Địa Cầu về việc thông báo khởi công công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò về phía Đông; Công văn số 228A/TB-DCC ngày 03/6/2023 của Công ty Cổ phần Địa Cầu về việc thông báo khởi công công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò về phía Đông.

- Công văn số 5004/SXD-QHKT&PTĐT ngày 18/7/2022 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến việc dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông 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: 229 căn, cụ thể: Block B2-1: 22 căn; Block B2-2: 18 căn; Block B2-3: 26 căn; Block B2-4: 119 căn; Block B2-6: 17 căn; Block B3-1: 13 căn; Block B3-2: 14 căn;

- Vị trí, diện tích từng căn theo hồ sơ thiết kế kèm theo Công văn số 7708/SXD-CPXD ngày 17/10/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự thuộc dự án thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò về phía Đông.

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 Mở rộng Khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò về phía Đông 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 1684/SXD-QLN ngày 29/01/2026.

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 Công văn số 16/2026/CV-DCC ngày 26/01/2026.

- 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.

- 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 Cổ phần Địa Cầu 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 Ngũ Hành Sơn;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN (U).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn