

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng 01 năm 2026

V/v liên quan đến điều kiện bán nhà ở
hình thành trong tương lai tại dự án
Tổ hợp TTTM, khách sạn và căn hộ
thành phố huyền thoại Đà Nẵng
(The Legend City Danang)

Kính gửi: Công ty TNHH MTV VIPICO

Sở Xây dựng nhận được các Văn bản: số 160/2025/TB-ĐĐ ngày 29/12/2025, 07/2026/CV-VIPICO ngày 06/01/2026, 23/2026/CV-VIPICO ngày 22/01/2026 và 25/2026/TB-VIPICO ngày 23/01/2026 của Công ty TNHH MTV VIPICO đề nghị thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán tại dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại - Đà Nẵng (The Legend City Danang).

Sở Xây dựng đã có Công văn số 90/SXD-QLN ngày 07/01/2026 và Công văn số 893/SXD-QLN ngày 16/01/2026 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 161/DAN-CNTK ngày 14/01/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng, Công văn số 288/VPĐK-KTĐC ngày 15/01/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai, Công văn số 190/UBND-PKTHĐT ngày 19/01/2026 của UBND phường An Hải, Công văn số 747/SNNMT-KTĐ ngày 21/01/2026 và Công văn số 1125/SNNMT-KTĐ ngày 30/01/2026 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: Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang).

2. Địa chỉ: Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 14, khu A20, đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV VIPICO.

4. Diện tích sử dụng đất: 11.487 m² (Diện tích đất chung cư: 7.658 m²).

5. Quy mô công trình: Khối chung cư: 03 tầng hầm, 29 tầng nổi (kể cả tầng tum); diện tích sàn: 99.878 m²; 800 căn hộ chung cư.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định số 4105/QĐ-UBND ngày 28/7/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Công nhận kết quả đấu giá đối với khu đất A20 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8156003822 chứng nhận lần đầu ngày 05/4/2024; điều chỉnh lần thứ 01 ngày 15/7/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp.

- Quyết định số 26/2024/QĐ-VIPICO ngày 12/11/2024 của Công ty TNHH MTV Vipico phê duyệt dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ

thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang) tại lô A20 đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Nam, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

- Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 24/5/2024 của UBND quận Sơn Trà về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 – Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang) tại lô A20 đường Võ Văn Kiệt.

- Công văn số 362/HĐXD-QLKT ngày 01/11/2024 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 Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang).

- Giấy phép xây dựng số 07/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/02/2025 cấp phép xây dựng phần ngầm (03 tầng hầm) (giai đoạn 1); Công văn số 9345/SXD-CPXD ngày 24/11/2025 của Sở Xây dựng V/v liên quan đến liên quan đến dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại tại lô A20 đường Võ Văn Kiệt.

- Quyết định số 05/2025/QĐ-VIPICO ngày 08/01/2025 của Công ty TNHH MTV Vipico phê duyệt thiết kế kỹ thuật dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang) tại lô A20 đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Nam, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 23/QĐ-VIPICO ngày 15/10/2024 của Công ty TNHH MTV Vipico phê duyệt các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế áp dụng cho dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang).

- Quyết định số 08/2025/QĐ-VIPICO ngày 20/02/2025 của Công ty TNHH MTV Vipico phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang) (Hạng mục: Khối chung cư).

3. Thông tin về đất đai của dự án

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 075200 (số vào sổ cấp GCN: CT 60200) do UBND thành phố cấp ngày 25/9/2020; Hợp đồng thuê đất số 09/HĐ-TĐ ký ngày 28/8/2020.

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, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của dự án tại Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp số 2907/2024/BĐ ngày 29/7/2024.

5. Thông tin khác của dự án

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3978/TĐ-PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 31/12/2024.

- Công văn số 250/CCBĐMT-TĐCP ngày 02/8/2024 của Chi cục Biển đảo và Môi trường V/v hướng dẫn hồ sơ môi trường dự án “Tổ hợp trung tâm thương

mai, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang)”; Công văn số 1739/UBND-ĐCXD ngày 07/10/2024 của UBND phường An Hải Tây V/v tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án “Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang)”.

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 20/2025/CV-VIPICO ngày 20/02/2025 của Công ty TNHH MTV Vipico.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang) giữa đại diện chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

- Báo cáo số 67/BC-STNMT ngày 06/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường liên quan đến nghĩa vụ tài chính tại Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang); Thông báo số 171/TB-VP ngày 18/3/2025 của Văn phòng UBND thành phố thông báo Kết luận cuộc họp giao ban ngày 05/3/2025 của Chủ tịch và Phó Chủ tịch UBND thành phố.

- Báo cáo số 63/BC-STNMT ngày 21/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến nghĩa vụ tài chính tại Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang).

- Công văn số 23/2026/CV-VIPICO ngày 22/01/2026 của Công ty TNHH MTV VIPICO về việc cam kết thực hiện phát sinh nghĩa vụ tài chính (nếu có) tại dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang).

- Thông báo số 81/TB-VP ngày 28/01/2026 của Văn phòng UBND thành phố về Kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/01/2026 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố.

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

- Số lượng nhà ở: 800 căn hộ chung cư.

- Tổng diện tích sàn: 86.506 m².

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 của các cơ quan, đơn vị liên quan, nhà ở hình thành trong tương lai tại Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ thành phố huyền thoại – Đà Nẵng (The Legend City Danang) 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 90/SXD-QLN ngày 07/01/2026.

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 và cam kết thực hiện phát sinh nghĩa vụ tài chính (nếu có) tại dự án gửi kèm các Văn bản: số 160/2025/TB-ĐD ngày 29/12/2025, 07/2026/CV-VIPICO ngày 06/01/2026, 23/2026/CV-VIPICO ngày 22/01/2026 và 25/2026/TB-VIPICO ngày 23/01/2026.

- 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.

- 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 MTV VIPICO 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, QLNN (U).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn