

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **21409** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **24** tháng 12 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai (đợt 2) đối với **17**
căn nhà ở thương mại thuộc dự án
Khu nhà ở Hoàng Hà My, phường
An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My
Địa chỉ: Thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 171, Phường Thuận
Giao, Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 270/HHM ngày 05/12/2025 của Công ty TNHH Bất Động sản Hoàng Hà My (Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18-251210-0126 ngày 12/12/2025) đề nghị xác nhận điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (đợt 2) đối với **17 căn** nhà ở thương mại thuộc dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My, phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án (Theo Quyết định số 3188/UBND-KT ngày 03/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư đối với dự Khu nhà ở Hoàng Hà My, phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3188/UBND-KT ngày 03/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Giấy phép xây dựng số 2193/UBND-KT cấp ngày 03/06/2025 của UBND thành phố Thuận An)

- Tên dự án : Khu nhà ở Hoàng Hà My.
- Địa chỉ : Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: Thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 171, Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích khu đất : 9.058,2m², theo Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3188/UBND-KT ngày 03/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Quy mô nhà ở có tổng là 76 căn, cụ thể: LK-A 04 căn, LK-B 17 căn, LK-C 20 căn, LK-D 26 căn, LK-E 09 căn.

* **Thời gian thực hiện dự án:** Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Tiến độ xây dựng cơ bản: Quý IV/2026.
- Tiến độ hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa công trình vào hoạt động: Quý IV/2027.



(Chi tiết theo Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

II. Pháp lý của dự án

Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My cung cấp hồ sơ đính kèm theo văn bản số 270/HHM ngày 05/12/2025 gồm các văn bản (bản chính hoặc bản sao được chứng thực đúng với bản chính) như sau:

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

- Văn bản số 3188/UBND-KT ngày 03/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 818/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

- Quyết định số 8033/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An phê duyệt đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hoàng Hà My;

- Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hoàng Hà My;

- Văn bản số 3644/UBND-KT ngày 09/11/2020 của UBND thành phố Thuận An về việc cấp phép thi công đấu nối giao thông và thoát nước mưa dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My;

- Giấy phép Xây dựng số 2193/UBND-KT ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An cấp phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật cho dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My (cấp phép cho hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật);

- Văn bản số 533/TB-KT-HTĐT ngày 30/9/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Phú về Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My;

- Văn bản số 804/UBND-KT ngày 15/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường An Phú về miễn cấp phép thuộc dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng đề ngày 09/9/2025 đối với hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My được ký giữa đại diện Chủ đầu tư (TNHH Bất động sản Hoàng Hà My), đại diện tư vấn giám sát (Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Đô Thị Mới), đại diện đơn vị thi công công trình (Công ty TNHH Xây dựng Thuận Tín Phát);

- Thông báo khởi công xây dựng số 02/2025/TBKC-HHM ngày 16/10/2025 của Công ty TNHH Bất Động Sản Hoàng Hà My.

3. Thông tin về đất đai của dự án

17 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My (Chi tiết theo Phụ lục đính kèm).

4. Thông tin về tình trạng thế chấp và bảo lãnh của Ngân hàng thương mại

Thông báo số 138/2025/TB-CNSG ngày 29/8/2025 của Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sài Gòn về việc cấp Hạn mức Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai thuộc “Dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My tại Phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh)” do Công ty TNHH Bất Động Sản Hoàng Hà My làm chủ đầu tư.

5. Thông tin về các nội dung khác có liên quan

Văn bản số 384/UBND-KT ngày 28/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường An Phú về việc xác nhận pháp lý của dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My; trong đó có ý kiến như sau: “*Tại thời điểm xác nhận, Ủy ban nhân dân phường An Phú chưa nhận được đơn phản ánh, khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My, địa chỉ: đường Bình Chuẩn 41, khu phố Bình Phước A, phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.*”

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

Tổng cộng có **17 căn** nhà ở thương mại, ký hiệu LK-B, từ B1 đến B17 thuộc dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My, phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My, tiến độ xây dựng công trình và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo **17 căn** nhà ở thương mại thuộc dự án Khu nhà ở Hoàng Hà My, phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My làm chủ đầu tư đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực đối với hồ sơ pháp lý đính kèm và nội dung đã cam kết của Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My tại văn bản số 270/HHM ngày 05/12/2025.

2. Chịu trách nhiệm về đảm bảo nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. 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. Hợp đồng mua bán nhà thực hiện theo quy định tại Điều 44, 45, 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và theo Hợp đồng mẫu được quy định tại Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và quy định khác có liên quan.

4. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê 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.

5. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, 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, đảm bảo theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết. Nếu 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 thì chủ đầu tư không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã 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 cho bên mua.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh và thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản 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.

2. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm khác (*như thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc hình thức thế chấp/đăng ký biện pháp bảo đảm khác*) thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp/đăng ký biện pháp bảo đảm khác chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có Văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

3. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My phải ký kết thỏa thuận cấp bảo lãnh với ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (*bên bảo lãnh*) về việc bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Công ty đối với bên mua, bên thuê mua nhà ở khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My có trách nhiệm làm việc với Bên bảo lãnh để có được văn bản cam kết của Bên bảo lãnh khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua, cho thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Trường hợp bên mua, thuê mua nhà ở từ chối việc bảo lãnh

cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì phải được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Công ty có trách nhiệm gửi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho bên bảo lãnh để đề nghị bên bảo lãnh phát hành thư bảo lãnh về việc bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Công ty đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng cho bên mua, thuê mua theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

4. Liên hệ Sở Xây dựng để được báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và các cơ quan quản lý Nhà nước về quốc phòng, an ninh thống nhất có ý kiến tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu trong dự án. Sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận mới đủ điều kiện bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đối với đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài.

5. Triển khai thực hiện dự án theo mục tiêu đầu tư, nội dung dự án, tiến độ và các nội dung khác được quy định tại các văn bản pháp lý của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Thực hiện đầy đủ yêu cầu đối với dự án bất động sản và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản, trách nhiệm của bên bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định tại Điều 11, 17, 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, theo pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật khác kèm quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Hà My biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: Như

- Như trên;
- UBND phường An Phú;
- Ngân hàng Nhà nước-Chi nhánh TP.HCM;
- Ngân hàng TMCP Bảo Việt-Chi nhánh Sài Gòn (để biết);
- Ban Giám đốc Sở: GD, PGĐ Mẫn (để báo cáo);
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành (để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTĐT Dững Cao, (05)


KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Phạm Minh Mẫn

SỞ XÂY DỰNG



PHỤ LỤC

Danh sách 17 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Hoàng Hà Mỹ đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

(Đính kèm văn bản số **21409** /SXD-PTĐT ngày **24** /12/2025 của Sở Xây dựng)

STT	Lô	Ô	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Số GCN	Ngày cấp GCN
1	LK-B	B1	1872	285	60,3	AA 03312543	09/08/2025
2		B2	1871		60,3	AA 03312542	09/08/2025
3		B3	1870		60,3	AA 03312541	09/08/2025
4		B4	1869		60,3	AA 03312540	09/08/2025
5		B5	1868		60,3	AA 03312539	09/08/2025
6		B6	1867		60,3	AA 03312538	09/08/2025
7		B7	1866		60,3	AA 03312537	09/08/2025
8		B8	1865		60,3	AA 03312536	09/08/2025
9		B9	1864		60,3	AA 03312535	09/08/2025
10		B10	1863		60,3	AA 03312534	09/08/2025
11		B11	1862		60,3	AA 03312533	09/08/2025
12		B12	1861		60,3	AA 03312532	09/08/2025
13		B13	1860		60,3	AA 03312531	09/08/2025
14		B14	1859		60,3	AA 03312530	09/08/2025
15		B15	1858		60,3	AA 03312529	09/08/2025
16		B16	1857		60,3	AA 03312528	09/08/2025
17		B17	1856		65,7	AA 03312527	09/08/2025
	TỔNG CỘNG				1.030,50		

