

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 8 năm 2025

V/v điều kiện đưa vào kinh doanh
đối với nhà ở hình thành trong
tương lai tại dự án Xây dựng
HTKT Khu đô thị du lịch
Thủy Tú

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp

Ngày 13/8/2025, Sở Xây dựng nhận được Công văn số 66/2025/TB-FBS ngày 22/7/2025 của Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Thủy Tú.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 1196/SXD-QLN ngày 24/7/2025, Công văn số 2162/SXD-QLN ngày 24/7/2025, Công văn số 3075/SXD-QLN ngày 21/8/2025 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến.

Qua xem xét hồ sơ liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Thủy Tú.
2. Địa chỉ: Phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng.
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp.
4. Diện tích sử dụng đất: 598.654 m².
5. Quy mô công trình: 921 căn nhà ở thương mại với diện tích từ 105m² đến 220 m²/căn.

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 32111000005 do UBND thành phố chứng nhận lần đầu ngày 20/11/2007, thay đổi lần thứ nhất ngày 31/12/2010;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 670/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND thành phố; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2441/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 20/11/2007, điều chỉnh lần thứ 2 ngày 11/02/2019, điều chỉnh lần thứ 3 ngày 06/11/2023.
- Quyết định số 34/QĐ-FBS ngày 06/11/2023 của Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp phê duyệt chủ trương điều chỉnh dự án thành phần của dự án đầu tư xây dựng HTKT Khu đô thị du lịch Thủy Tú.

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

- Quyết định số 4303/QĐ-UBND ngày 02/6/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1:500 Khu đô thị Thủy Tú;
- Quyết định số 6205/QĐ-UBND ngày 31/10/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1:500 Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng Khu đô thị Thủy Tú;

- Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1:500 Khu đô thị Thủy Tú giai đoạn 2 (Khu 42ha);

- Công văn số 5097/SXD-CPXD ngày 03/7/2019 của Sở Xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS hạng mục Nhà phố thương mại thuộc dự án Khu đô thị du lịch Thủy Tú (giai đoạn 2); Công văn số 6148/SXD-CPXD ngày 12/8/2019 của Sở Xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định TKBVT công trình hạng mục Nhà phố thương mại thuộc dự án Khu đô thị du lịch Thủy Tú (giai đoạn 2);

- Công văn số 1779/SXD-CPXD ngày 19/3/2024 của Sở Xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục 497 căn nhà biệt thự tại các lô đất thuộc Khu đất B3-16 đến khu đất B3-55 – Khu 42ha (giai đoạn 2) của dự án Khu đô thị du lịch Thủy Tú; Công văn số 342/SXD-CPXD ngày 13/01/2025 của Sở Xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục 192 căn nhà biệt thự tại các lô đất thuộc Khu đất B3-1 đến khu đất B3-15 – Khu 42ha (giai đoạn 2) của dự án Khu đô thị du lịch Thủy Tú;

- Quyết định số 104/2018/QĐ-HĐQT ngày 01/10/2018 của Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng HTKT Khu đô thị du lịch Thủy Tú (Giai đoạn 2 – Khu 42ha); Quyết định số 15/2019/QĐ-FBS ngày 06/3/2019 của Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công công trình HTKT Khu đô thị du lịch Thủy Tú (Giai đoạn 2 – Khu 42ha).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 31058/QĐ-UBND ngày 04/10/2004 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất, cho Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp FBS nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thủy Tú; Quyết định số 6421/QĐ-UBND ngày 07/8/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 và Điều 2 Quyết định số 31058/QĐ-UBND ngày 04/10/2004 của UBND thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 17/01/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 6421/QĐ-UBND ngày 07/8/2008 của UBND thành phố.

- Hợp đồng Chuyển quyền sử dụng đất số 319/HĐ-CQSDĐ ngày 19/11/2007 giữa Công ty Quản lý và khai thác đất Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp; Biên bản bàn giao mốc giới số 07/BB-UBND ngày 14/7/2008 của UBND quận Liên Chiểu về việc bàn giao mốc giới quy hoạch của Dự án Thủy Tú; Hợp đồng thuê đất số 06/HĐ-TĐ ngày 05/8/2022 giữa UBND thành phố Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển Doanh nghiệp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp: số AN 104076 (số vào sổ cấp GCN: T 03825), số BA 599667 (số vào sổ cấp GCN: CT 00559), số AN 104097 (số vào sổ cấp GCN: T 03829), số AN 104071 (số vào sổ cấp GCN: T 03823), số BA 599623 (số vào sổ cấp GCN: CT 00561), số BA 599634 (số vào sổ cấp GCN: CT 00565), số AN 104072 (số vào sổ cấp GCN: T 03824), số BA 599631 (số vào sổ cấp GCN: CT 005669), số CD 671440 (số vào sổ cấp GCN: CT 32425), số CD 671441 (số vào sổ cấp GCN: CT 32426), số BA 599632 (số vào sổ cấp GCN: CT 00563), số CD 671443 (số vào sổ cấp GCN: CT 32428), số CD 671442 (số vào sổ cấp GCN: CT 32427), số BI 143466 (số vào sổ cấp GCN: CT

12828), số CD 671445 (số vào sổ cấp GCN: CT32430), số CD 671439 (số vào sổ cấp GCN: CT 32424), số BA 599624 (số vào sổ cấp GCN: CT 00560), số BA 599625 (số vào sổ cấp GCN: CT 00562), số BA 599628 (số vào sổ cấp GCN: CT 00569), số BI 143472 (số vào sổ cấp GCN: CT 12822), số BI 143471 (số vào sổ cấp GCN: CT 12823), số BI 143468 (số vào sổ cấp GCN: CT 12826).

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo báo cáo của chủ đầu tư, chủ đầu tư đang thế chấp một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án theo Hợp đồng tín dụng số 4/2024/HĐTD/PVB-KHA ngày 05/12/2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hoà.

5. Thông tin khác của dự án

- Quyết định số 7967/QĐ-UBND ngày 08/10/2007 của Chủ tịch UBND thành phố V/v phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu đô thị du lịch Thủy Tú”; Quyết định số 5663/QĐ-UBND ngày 26/11/2018 của Chủ tịch UBND thành phố V/v phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu đô thị Thủy Tú” tại phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 606/QĐ-STNMT ngày 30/12/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường V/v phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Xây dựng HTKT Khu đô thị du lịch Thủy Tú.

- Công văn số 1720/SXD-HTKT ngày 01/8/2025 của Sở Xây dựng V/v liên quan đến tình hình đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Thủy Tú (giai đoạn 2).

- Công văn số 4205/TB-CT ngày 28/12/2020 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng (nay là Thuế thành phố Đà Nẵng) thông báo về nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh việc giao đất, cho thuê đất đối với dự án Khu đô thị Thủy Tú.

- Công văn số 2503/SKHĐT-DN ngày 24/8/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) V/v thẩm định hồ sơ điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng HTKT Khu đô thị du lịch Thủy Tú của Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp.

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

Số lượng nhà ở: 695 căn nhà ở (689 căn biệt thự và 06 căn liền kề) theo sơ đồ mặt bằng đính kèm.

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, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Xây dựng HTKT Khu đô thị du lịch Thủy Tú 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 1196/SXD-QLN ngày 24/7/2025.

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 66/2025/TB-FBS ngày 22/7/2025.

- 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 Cổ phần Tài chính và Phát triển doanh nghiệp 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 Hải Vân;
- Trang Thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLNN (U).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn