

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: **18982** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **08** tháng 12 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 482 căn hộ tại dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức (Happy One Sora) tại số 27 đường số 9, phường Linh Xuân do Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương làm chủ đầu tư

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương
(địa chỉ: 50 Hà Huy Giáp, phường An Phú Đông,
Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 0212/2025/CV-VXBD ngày 02/12/2025 của Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương về thông báo 482 căn hộ nhà ở hình thành trong tương lai tại Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức (Happy One Sora) tại số 27 đường số 9, phường Linh Xuân đủ điều kiện bán (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số /GTN-TTPVHCC (BPTNTKQ); mã hồ sơ: H29.18 – 251202-0113 ngày 02/12/2025 của Trung tâm phục vụ hành chính công thuộc Sở Xây dựng). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án (theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2580/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Quyết định số 15265/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500; Công văn số 21/HĐXD-QLTK ngày 15/01/2025 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; Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 28/02/2025 của Sở Xây dựng)

- Tên dự án : Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức.
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: 50 Hà Huy Giáp, phường Thạnh Lộc, Quận 12 (nay là phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Tổng diện tích đất : 7.583,8 m², trong đó Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 6.687,7 m², Diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 6.687,7 m².
- Tầng cao xây dựng: tối đa 25 tầng + 1 tầng hầm + 1 tầng hầm lửng.
- Tổng quy mô nhà ở: 482 căn hộ, trong đó:
 - + Căn hộ nhà ở thương mại: 410 căn.

+ Căn hộ nhà ở xã hội: 72 căn.

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án:

+ Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đất đai và xây dựng đề được cấp giấy phép xây dựng: 18 tháng kể từ ngày được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2580/QĐ-UBND ngày 23/6/2023.

+ Tiến độ xây dựng cơ bản: trong vòng 18 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng.

+ Tiến độ đưa công trình vào hoạt động: trong vòng 06 tháng kể từ thời điểm hoàn thành công tác xây dựng cơ bản.

- Nội dung đề nghị của chủ đầu tư (theo Văn bản số 0212/2025/CV-VXBD ngày 02/12/2025): đề nghị Sở Xây dựng thông báo 482 căn hộ nhà ở hình thành trong tương lai tại Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức (Happy One Sora) - số 27 đường số 9, phường Linh Xuân đủ điều kiện bán, với thông tin:

+ Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.

+ Tổng số căn hộ toàn dự án: 482 căn hộ. Trong đó: Căn hộ ở thương mại: 410 căn; Căn hộ bố trí làm nhà ở xã hội: 72 căn.

II. Pháp lý của dự án

Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 0212/2025/CV-VXBD ngày 02/12/2025 gồm các văn bản (bản chính hoặc bản sao được chứng thực đúng với bản chính hoặc bản sao có đối chiếu với bản chính) như sau:

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

- Công văn số 1878/UBND-QLĐT ngày 03/06/2013 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về việc chấp thuận đầu tư dự án cụm chung cư Timexco tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.

- Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 22/6/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ dự án cụm Chung cư Timexco số 27 đường số 9, khu phố 5, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.

- Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 23/06/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, theo đó chấp thuận cho Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương thực hiện dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại số 27 đường số 09, phường Linh Xuân, Thành phố Thủ Đức.

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

- Công văn số 3159/SQHKT-QHKV2 ngày 21/10/2011 của Sở Quy hoạch

- Kiến trúc về chấp thuận tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình Cụm chung cư tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.

- Công văn số 503/TC-QC ngày 13/09/2018 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 07/3/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, tại các ô phố ký hiệu I.12, I.13, I.14.

- Công văn số 1316/SQHKT-QHKT ngày 17/4/2020 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị tại địa điểm số 27 đường số 9, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức.

- Công văn số 4329/PC07-Đ2 ngày 15/07/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án cụm chung cư cao tầng.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 1114/TD-PCCC ngày 05/10/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 2058/PCTĐ-KTAT ngày 25/11/2020 của Tổng công ty Điện lực Thành phố Thủ Đức về việc thỏa thuận đấu nối cung cấp điện cho dự án xây dựng Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức.

- Công văn số 2162/CV-CNTĐ-KT ngày 01/12/2020 của Công ty Cổ phần cấp nước Thành phố Thủ Đức về việc thỏa thuận chủ trương đấu nối cấp nước cho công trình “Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức”.

- Công văn số 9009/SGTVT-KH ngày 14/8/2021 của Sở Giao thông Vận tải về việc ý kiến chuyên ngành về chủ trương Dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức.

- Công văn số 100/UBND-QLĐT ngày 07/01/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về ý kiến liên quan việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức.

- Công văn số 4753/UBND-QLĐT ngày 16/8/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về có ý kiến hồ sơ thỏa thuận đấu nối giao thông tại dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức, phường Linh Xuân.

- Công văn số 3279/UBND-GTCC ngày 22/4/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về việc thỏa thuận chủ trương hướng tuyến đấu nối thoát nước của dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại khu đất địa chỉ số 27 đường số 9, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 9323/UBND-GTCC ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đoạn qua dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại đường số 9, phường Linh Xuân, Thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 15265/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500 Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 17680/SGTVT-KT ngày 24/12/2024 của Sở Giao thông vận tải về phương án kết nối giao thông dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức trên đường số 9, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức.

- Giấy phép môi trường số 06/GPMT-STNMT-CCBVMТ ngày 03/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Công văn số 34/TD-PCCC ngày 14/01/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH về việc thẩm duyệt về PCCC đối với hồ sơ thiết kế điều chỉnh.

- Công văn số 21/HĐXD-QLTK ngày 15/01/2025 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 Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại số 27 đường số 9, tổ 7, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 01/2025/QĐ-VXBD ngày 20/01/2025 về việc phê duyệt dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức, tại phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn bản số 80/2025/BCTT-VNCC ngày 20/01/2025 của Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam về thẩm tra thiết kế kỹ thuật dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức.

- Văn bản số 03/2025/CBST – 01 ngày 21/01/2025 của Công ty Cổ phần Khoa học và công nghệ xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức.

- Quyết định số 02/2025/QĐ-VXBD ngày 22/01/2025 về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức, tại phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 05/2025/CV-VXBD ngày 12/02/2025 của Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương về cung cấp hồ sơ thẩm duyệt về PCCC đối với hồ sơ thiết kế điều chỉnh dự án chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức.

- Công văn số 240/PTHT-HTKT ngày 27/02/2025 của Trung tâm Phát triển hạ tầng kỹ thuật Thành phố Thủ Đức về thỏa thuận đấu nối tạm cống thoát nước (đã qua công đoạn lắng bùn) của dự án “Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại địa chỉ số 27 đường số 9, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức” vào hệ thống thoát nước chung của thành phố Thủ Đức.

- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 28/02/2025 do Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương được phép xây dựng Chung cư cao tầng tại phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức.

- Văn bản số 243A/2025/TB-VXBD ngày 24/3/2025 của Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương về thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng (phần ngầm) dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/VAX/BBNT/PVI/COC-NTHT ngày 15/9/2025 (hạng mục thi công cọc đại trà) do Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ lập.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng số VAX/APC/NTGD/001 ngày 22/9/2025 (hạng mục thi công kết cấu phần móng, dầm sàn tầng hầm) do Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong lập.

- Biên bản kiểm tra ngày 01/10/2025 của Sở Xây dựng về công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình (phần kết cấu ngầm công trình).

- Công văn số 12610/SXD-QLCLCT ngày 20/10/2025 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình chung cư cao tầng, tại phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh (phần ngầm).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 2148/QĐ-UBND ngày 05/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cho phép Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức sử dụng đất tại phường Linh Xuân, quận Thủ Đức để đầu tư xây dựng Cụm Chung cư.

- Thông báo số 356/TB-CCT ngày 06/01/2018 của Chi Cục thuế quận Thủ Đức về xác nhận Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo số 8127/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế Thành phố.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 635901 (Số vào sổ cấp GCN: CT70247; Thửa đất số: 12, tờ bản đồ số 8; Địa chỉ: phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 6.687,7 m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (xây dựng khu chung cư kết hợp thương mại); Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất) được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức ngày 22/01/2018 (cập nhật biến động chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương ngày 19/07/2018).

- Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1060/PC-VPĐK-ĐK ngày 06/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

- Công văn số 6725/STNMT-KTĐ ngày 10/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án tại số 27 đường số 9, khu phố 5, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức.

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 15997/TB-CTTPHCM ngày 04/10/2024 (Thông báo điều chỉnh bổ sung) của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất (điều chỉnh, bổ sung) số 15996/TB-CTTPHCM ngày 04/10/2024 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thông báo số 34690/TB-CCTTPĐ ngày 21/10/2024 của Chi cục Thuế Thành phố Thủ Đức về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước.

- Công văn số 7297/SNNMT-QLĐ ngày 02/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất tại dự án chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại phường Linh Xuân của Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương.

- Công văn số 13905/SNNMT-KTĐ ngày 01/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về dự án chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương.

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 635901 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức ngày 22/01/2018 (cập nhật biến động chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương ngày 19/07/2018), trong đó tại Mục IV về Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đã xác nhận: “Xóa đăng ký thế chấp” vào ngày 30/9/2025.

- Thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở theo hạn mức (áp dụng trường hợp cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai) số 0162/KHDN/25/BLDAĐT ngày 10/10/2025 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Định (Bên bảo lãnh) và Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương (Bên được bảo lãnh), theo đó:

+ Dự Án: “là dự án “Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức” tại địa chỉ số 27, đường số 9, Khu phố 5, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức được phê duyệt theo Công văn số 1878/UBND-QLĐT của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp lần đầu ngày 03 tháng 06 năm 2023 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh lần 2 theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 23/6/2023”.

+ Hạn mức bảo lãnh: 700.000.000.000 đồng (Bảy trăm tỷ đồng).

+ Nghĩa vụ được bảo lãnh: “là nghĩa vụ hoàn lại số tiền mà Chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà ở đúng thời hạn đã cam kết tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở”.

- Văn bản số 1098/CV-TĐN-KHDN ngày 10/10/2025 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Định, theo đó Ngân hàng đồng ý cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho khách hàng mua nhà ở tại Dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại địa chỉ số 27, đường số 9, Khu phố 5, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương làm chủ đầu tư.

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần (mã số doanh nghiệp: 3702639917) do Phòng Đăng ký kinh doanh (thuộc Sở Tài chính) chứng nhận (đăng ký lần đầu ngày 02/02/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 31/3/2025).

- Công văn số 698/UBND-KTHTĐT ngày 07/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường Linh Xuân có ý kiến liên quan đến việc nhà ở công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh thuộc dự án chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại địa chỉ số 27 đường số 9, phường Linh Xuân, theo đó xác nhận: *“Tại thời điểm cung cấp thông tin, Ủy ban nhân dân phường Linh Xuân chưa tiếp nhận đơn thư liên quan khiếu nại, tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng; liên quan về bị kê biên tài sản, liên quan về cấm giao dịch đối với dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức do Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương làm chủ đầu tư tại số 27 đường số 9, phường Linh Xuân”*.

- Công văn số 981/UBND-KTHTĐT ngày 23/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông, theo đó xác nhận: *“Hiện nay, Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông chưa tiếp nhận thông tin về việc Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (địa chỉ trụ sở chính: 50 Hà Huy Giáp, phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh)”*.

- Công văn số 10717/STC-KTĐN ngày 27/10/2025 của Sở Tài chính trong đó có ý kiến: *“Như vậy, theo nội dung Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương báo cáo thì tỷ lệ vốn chủ sở hữu của cổ đông nước ngoài trong doanh nghiệp chiếm 40%. Do đó, trong trường hợp này, Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư 2020 thì Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương thực hiện điều kiện và thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư trong nước khi đầu tư thành lập tổ chức kinh tế khác; đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế khác; đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC”*.

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

Theo Văn bản số 0212/2025/CV-VXBD ngày 02/12/2025 (đính kèm hồ sơ), Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương đề nghị Sở Xây dựng thông báo

482 căn hộ nhà ở hình thành trong tương lai tại Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức (Happy One Sora) tại số 27 đường số 9, phường Linh Xuân đủ điều kiện bán.

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

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương tại Văn bản số 0212/2025/CV-VXBD ngày 02/12/2025; tiến độ xây dựng công trình được Phòng Kiểm tra chuyên ngành (thuộc Sở Xây dựng) ghi nhận tại Văn bản số 2438/KTCN-CD2 ngày 06/11/2025, quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo như sau:

- 410 căn hộ nhà ở thương mại tại dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại số 27 đường số 9, phường Linh Xuân **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 (*đính kèm Phụ lục chi tiết của 410 căn hộ*).

- 72 căn hộ nhà ở xã hội tại dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức tại số 27 đường số 9, phường Linh Xuân **không 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 (*Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, do Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương chưa thực hiện gửi quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội kèm theo hồ sơ xây dựng giá bán, giá thuê mua đã được thẩm tra, kết quả thẩm tra về Sở Xây dựng để công khai giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng; nên chưa đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 72 căn hộ nhà ở xã hội tại dự án*).

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 Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương tại Văn bản số 0212/2025/CV-VXBD ngày 02/12/2025.

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 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 nhà ở từ bên đặt cọc để mua khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. 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.

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.

6. Đảm bảo số lượng nhà ở trong dự án mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 5 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương 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 đưa vào kinh doanh như trên nhưng Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương không thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở mà thực hiện thế chấp/đăng ký thêm biện pháp bảo đảm khác đối với tài sản bảo đảm liên quan dự án (như nhà ở, quyền sử dụng đất hoặc thế chấp dự án) thì việc bán 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 nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương 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 Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương (Bên được bảo lãnh) đối với

bên mua nhà ở (Bên nhận bảo lãnh) khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương 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 nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Trường hợp bên 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 nhà ở hình thành trong tương lai.

Công ty Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương có trách nhiệm gửi hợp đồng mua bán 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 nhà ở khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong Hợp đồng cho bên 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. 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 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 Cổ phần Vạn Xuân Bình Dương biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: *mm*

- UBND phường Linh Xuân (để biết);
 - Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
 - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Định ;
 - Ban GDS: GD, PGD Mẫn (để báo cáo);
 - Phòng Kiểm tra chuyên ngành (để kiểm tra);
 - Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
 - Lưu: VT, PTĐT (NMHuy/2025/144). *mm*
- (hs H29.18 – 251202-0113) *cmh*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Minh Mẫn