

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: **19416** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **10** tháng 12 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 75 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Phú Long tại Phân khu số 15B, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long
(địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà PV Gas Tower,
số 673 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 321/2025/PL-PC ngày 25/11/2025 (đính kèm hồ sơ) của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 75 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Phú Long tại Phân khu số 15B, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả với mã hồ sơ: H29.18-251125-0094 ngày 26/11/2025 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

- Tên dự án : Khu dân cư Phú Long tại Phân khu số 15B.
- Địa chỉ : đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: Lầu 8, Tòa nhà PV Gas Tower, số 673 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất : 28.926,3 m² (thửa đất số 402; tờ bản đồ số 18; bộ địa chính xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (theo tài liệu năm 2004)).
- Quy mô nhà ở : 75 căn nhà ở thấp tầng và 424 căn hộ (công trình cao tầng gồm 01 khối đế, 02 khối tháp cao 25 tầng và 01 tầng kỹ thuật).
- Nội dung đề nghị của chủ đầu tư: đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 75 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Phú Long tại Phân khu số 15B, đường Nguyễn Hữu Thọ xã Nhà Bè (t Văn bản số 321/2025/PL-PC ngày 25/11/2025 Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long).
- Về nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án Khu dân cư Phú Long tại Phân khu số 15B đủ điều kiện được bán: trước đây, Sở Xây dựng đã có Công văn

số 9467/SXD-PTĐT ngày 26/9/2025 thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 424 căn hộ thuộc dự án.

II. Pháp lý của dự án

Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 321/2025/PL-PC ngày 25/11/2025 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 10411/SKHĐT-KTĐN ngày 05/8/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến về thủ tục đầu tư của dự án Khu dân cư Phú Long tại Phân khu số 15B, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

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

- Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 28/9/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc đường trục Bắc-Nam (phần bên trái) bao gồm 14 khu đất của Công ty TNHH Địa ốc Phú Long tại huyện Nhà Bè, diện tích 49,09 ha.

- Quyết định số 6342/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc đường trục Bắc-Nam (phần bên trái) bao gồm 14 khu đất của Công ty TNHH Địa ốc Phú Long, tại Phân khu 15, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, diện tích 28.926,28 m² do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư.

- Công văn số 41/TC-QC ngày 11/2/2011 của Cục Tác chiến (thuộc Bộ Tổng tham mưu-Bộ Quốc phòng) về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Công văn số 1288/PC07-Đ5 ngày 04/3/2020 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn (thuộc Công an Thành phố Hồ Chí Minh) thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Công văn số 1239/CNNB-KT ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè về thỏa thuận vị trí đầu nối cấp nước Khu dân cư Phú Long-Phân khu 15B (một phần phân khu số 15) đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Công văn số 905/PCDH-KTAT ngày 18/5/2020 của Công ty Điện lực Duyên Hải về việc cấp điện cho dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 597/TD-PCCC ngày 08/6/2020 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn (thuộc Công an Thành phố Hồ Chí Minh) đối với Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Quyết định số 683/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 10/8/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Phân khu số 15B” tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long.

- Công văn số 9366/SXD-HTKT ngày 17/8/2020 của Sở Xây dựng về xác định mép bờ cao rạch tiếp giáp Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Công văn số 615/HĐXD-QLDA ngày 17/11/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 42/HĐXD-QLDA ngày 05/02/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng thuộc dự án Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 708/TTHT-HTTN ngày 04/3/2021 của Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật (thuộc Sở Xây dựng) về thỏa thuận tuyến thoát nước mưa dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B (một phần phân khu số 15) xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.

- Công văn số 2536/SGTVT-KT ngày 17/3/2021 của Sở Giao thông vận tải về phương án đấu nối giao thông dự án Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư.

- Công văn số 2435/STNMT-CCBVMT ngày 29/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về trả lời Công văn số 62/2023/PL-QLDA ngày 10/3/2023 liên quan đến thủ tục môi trường dự án Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Công văn số 114/HĐXD-DA ngày 03/03/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về điều chỉnh thông tin tại văn bản số 42/HĐXD-QLDA ngày 05/02/2021 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng thuộc dự án Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 03-01/2024/QĐ-TGĐ ngày 12/01/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long phê duyệt dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B (một phần phân khu số 15) xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 26-01/2024/QĐ-TGD ngày 15/5/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long về phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B (một phần Phân khu số 15), đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Quyết định số 41-01/2024/QĐ-TGD ngày 15/8/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long về phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục nhà ở thấp thuộc dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B (một phần Phân khu số 15), đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Giấy phép xây dựng số 42/GPXD ngày 11/11/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long được phép xây dựng hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông+hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc theo đường; trạm xử lý nước thải; kè bảo vệ bờ) thuộc dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 48/2024/PL-KQLDA ngày 24/3/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đối với hạng mục hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Biên bản số 01/HTBPHT/PL-CEN ngày 17/11/2025 về nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình “Trạm xử lý nước thải (bể ngầm và nhà vận hành)” thuộc dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Biên bản số 01/HTBPHT/PL-AK ngày 19/11/2025 về nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình “Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc” thuộc dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Biên bản số 02/HTBPHT/PL-AK ngày 20/11/2025 về nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình “Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, kè bờ bảo vệ” thuộc dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 3178/KTCN-CD3 ngày 09/12/2025 của Phòng Kiểm tra chuyên ngành (thuộc Sở Xây dựng) có ý kiến về hiện trạng dự án: “Đối với Công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống đường giao thông (đường số 2): đã thi công bó vỉa, nền đường (đã thi công lớp đá dăm loại I, loại II, chưa thi công bê tông nhựa mặt đường); Hệ thống thoát nước mưa: đã thi công xong hệ thống cống, hố ga; Hệ thống cấp nước: đang làm thủ tục đấu nối, cấp nước (theo ý kiến của chủ đầu tư); Hệ thống điện và thông tin liên lạc: đang thi công hệ thống ống chờ (chưa lắp trụ đèn); Cây xanh chưa thi công; Trạm xử lý nước thải: đã thi công xong phần thô nhà vận hành và bể ngầm, chưa lắp đặt thiết bị vận hành; Kè bảo vệ bờ: đang chuẩn bị thi công theo tiến độ do vị trí thuộc khu nhà ở cao tầng. Hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật thi công đúng Giấy phép xây dựng 42/GPXD ngày 11/11/2024 do Sở Xây dựng cấp. Đối với 75 căn thuộc khu nhà ở thấp tầng đã thi công xong phần thô (ngoại trừ 4 căn khu B chưa thi công mái, gồm: B2, B3, B4,

B5), hiện đang xây tường, ngăn vách, phù hợp thiết kế cơ sở và thiết kế cơ sở điều chỉnh được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại Văn bản số 42/HĐXD-QLDA ngày 05/02/2021, Văn bản số 114/HĐXD-DA ngày 03/3/2021”.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Biên bản ghi ngày 01/12/2004 của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất về đấu giá quyền sử dụng đất 14 khu đất diện tích 44,4948 ha phía trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè.

- Công văn số 10035/STC-HĐĐGD-NS ngày 01/10/2007 của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khu đất còn lại của dự án 44,4948 ha phía trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè cho Công ty TNHH Phú Long.

- Giấy xác nhận số 651/GXN-CCT ngày 01/9/2010 của Chi Cục thuế huyện Nhà Bè xác nhận Công ty TNHH Địa ốc Phú Long đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ đối với các thửa đất ở phía trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè (trong đó có các thửa đất tại Phân khu số 15).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 485710 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00728); Thửa đất số 402, Tờ bản đồ số 18, Bộ địa chính xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (tài liệu 2004); Diện tích 28.926,3 m²; Mục đích sử dụng đất: đất khu dân cư đô thị (từng mục đích sử dụng đất theo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/2000 số 453/QĐ-UBND ngày 28/9/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè) được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long vào ngày 06/10/2008 (được Văn phòng công chứng Phú Mỹ Hưng chứng nhận bản sao đúng với bản chính vào ngày 17/9/2025 (số chứng thực 31640, quyển số 03-SCT/BS)).

Tại phần VI Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nội dung Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận “Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 13/02/2025 theo hồ sơ số 040523.XC.003” vào ngày 26/02/2025.

- Công văn số 5081/SNNMT-KTĐ ngày 10/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về nghĩa vụ tài chính khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với Phân khu số 15B (một phần Phân khu 15) tại dự án Khu dân cư Phú Long, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư.

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

- Văn bản số 321/2025/PL-PC ngày 25/11/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long, trong đó Công ty cam kết nội dung: “Công ty Phú Long cam kết chịu hoàn toàn mọi trách nhiệm trước pháp luật về tính đầy đủ, chính xác, trung thực về các thông tin của dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai được cung cấp cho Quý cơ quan và các cam kết sau đây:

- Không thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn hộ thuộc Dự án Khu dân cư Phú Long - Phân khu 15B tại bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào.

- *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu dân cư Phú Long - Phân khu 15B không thuộc trường hợp đang có tranh chấp; không thuộc trường hợp bị cấm hoặc đình chỉ giao dịch và cũng không thuộc trường hợp bị kê biên để bảo đảm thi hành án”.*

- Văn bản số 2262/BIDV-Q7SG ngày 19/11/2025 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn cam kết về việc phát hành thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu 15B, hạng mục nhà ở thấp tầng, tên thương mại “dự án Essensia Parkway”; số tiền bảo lãnh tối đa 200 tỷ đồng.

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Phòng Đăng ký kinh doanh (thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp (Mã số doanh nghiệp: 0303739921; Đăng ký lần đầu: ngày 28/12/2007; Đăng ký thay đổi lần thứ 20: ngày 23/6/2025; Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long).

- Công văn số 258/UBND-QLĐT ngày 06/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về xác nhận không tranh chấp liên quan đất đai, xây dựng tại dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu số 15B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

- Công văn số 698/UBND-KT ngày 19/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè có ý kiến liên quan dự án, cụ thể: “*Đến thời điểm hiện tại, Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè chưa nhận được thông tin về khiếu nại, tranh chấp, kê biên để bảo đảm thi hành án, cấm giao dịch liên quan đất đai và xây dựng tại dự án Khu dân cư Phú Long-Phân khu 15B, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè (trước đây là xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè)”.*

- Văn bản số 310/2025/PL-PC ngày 18/11/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long về cung cấp thông tin danh sách cổ đông hiện tại của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long.

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

Theo Văn bản số 321/2025/PL-PC ngày 25/11/2025, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 75 căn nhà ở thấp tầng tại dự án Khu dân cư Phú Long tại Phân khu số 15B, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, 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

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long tại Văn bản số 321/2025/PL-PC ngày 25/11/2025; tiến độ xây dựng công trình được Phòng kiểm tra chuyên ngành kiểm tra, ghi nhận tại Công văn số 3178/KTCN-CĐ3 ngày 09/12/2025 và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 75 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Phú Long tại Phân khu số

15B, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long 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 (đính kèm Phụ lục chi tiết).

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 Địa ốc Phú Long tại Văn bản số 321/2025/PL-PC ngày 25/11/2025 và Văn bản số 310/2025/PL-PC ngày 18/11/2025.

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 ở 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.

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 Địa ốc Phú Long 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 nhưng Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long không bán 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 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 Địa ốc Phú Long 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 Địa ốc Phú Long (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 Địa ốc Phú Long 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 Địa ốc Phú Long 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 Địa ốc Phú Long 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. Thực hiện việc bán nhà ở trong dự án cho tổ chức, cá nhân nước ngoài (nếu có) theo quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

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 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 Địa ốc Phú Long biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND xã Nhà Bè (để biết);
 - Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
 - Ngân hàng Nhà nước Khu vực 2;
 - Ngân hàng BIDV-Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn;
 - Ban GDS: GĐ, PGĐ Mẫn (để báo cáo);
 - Phòng Kiểm tra chuyên ngành;
 - Tổ CNTT-VPS (đăng Website);
 - Lưu: VT, PTĐT (ĐT: TTB).
- (hs: H29.18-251125-0094)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Minh Mẫn





Phụ lục

**DANH SÁCH 75 CĂN NHÀ Ở THẤP TẦNG THUỘC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHÚ
LONG TẠI PHÂN KHU SỔ 15B, ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU THỌ, XÃ NHÀ BÈ
(TRƯỚC ĐÂY LÀ XÃ PHƯỚC KIẾN, HUYỆN NHÀ BÈ)**

(Đính kèm theo Công văn số ...~~194~~¹⁶./SXD-PTĐT ngày ~~10~~¹² tháng 12 năm 2025
của Sở Xây dựng)

Stt	Khu	Ký hiệu căn nhà (theo bản vẽ đính kèm Giấy phép xây dựng số 42/GPXD ngày 11/11/2024 của Sở Xây dựng)	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng	Số tầng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	A	A1	217,5	94,5	4
2	A	A2	161	94,5	4
3	A	A3	161	94,5	4
4	A	A4	161	94,5	4
5	A	A5	161	94,5	4
6	A	A6	161	94,5	4
7	A	A7	161	94,5	4
8	A	A8	161	94,5	4
9	A	A9	161	94,5	4
10	A	A10	161	94,5	4
11	A	A11	161	94,5	4
12	A	A12	161	94,5	4
13	A	A13	161	94,5	4
14	A	A14	161	94,5	4
15	A	A15	161	94,5	4
16	A	A16	161	94,5	4
17	A	A17	161	94,5	4
18	A	A18	161	94,5	4
19	A	A19	161	94,5	4
20	A	A20	161	94,5	4
21	A	A21	161	94,5	4
22	A	A22	161	94,5	4
23	A	A23	161	94,5	4
24	A	A24	161	94,5	4

Ph

Stt	Khu	Ký hiệu căn nhà (theo bản vẽ đính kèm Giấy phép xây dựng số 42/GPXD ngày 11/11/2024 của Sở Xây dựng)	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng	Số tầng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
25	A	A25	161	94,5	4
26	A	A26	161	94,5	4
27	A	A27	223,62	94,5	4
28	B	B1	282	117,8	4
29	B	B2	160	81	4
30	B	B3	160	81	4
31	B	B4	160	81	4
32	B	B5	160	81	4
33	B	B6	160	81	4
34	B	B7	160	81	4
35	B	B8	160	81	4
36	B	B9	160	81	4
37	B	B10	160	81	4
38	B	B11	160	81	4
39	B	B12	160	81	4
40	B	B13	160	81	4
41	B	B14	160	81	4
42	B	B15	160	81	4
43	B	B16	160	81	4
44	B	B17	160	81	4
45	B	B18	160	81	4
46	B	B19	160	81	4
47	B	B20	160	81	4
48	B	B21	160	81	4
49	B	B22	160	81	4
50	B	B23	160	81	4
51	B	B24	285,55	117,8	4
52	C	C1	290	117,8	4
53	C	C2	160	81	4
54	C	C3	160	81	4
55	C	C4	160	81	4
56	C	C5	160	81	4
57	C	C6	160	81	4
58	C	C7	160	81	4
59	C	C8	160	81	4

Stt	Khu	Ký hiệu căn nhà (theo bản vẽ đính kèm Giấy phép xây dựng số 42/GPXD ngày 11/11/2024 của Sở Xây dựng)	Diện tích lô đất	Diện tích xây dựng	Số tầng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
60	C	C9	160	81	4
61	C	C10	160	81	4
62	C	C11	160	81	4
63	C	C12	160	81	4
64	C	C13	160	81	4
65	C	C14	160	81	4
66	C	C15	160	81	4
67	C	C16	160	81	4
68	C	C17	160	81	4
69	C	C18	160	81	4
70	C	C19	160	81	4
71	C	C20	160	81	4
72	C	C21	160	81	4
73	C	C22	160	81	4
74	C	C23	160	72	4
75	C	C24	282,9	117,8	4

Ghi chú: Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực và phải cung cấp thông tin đầy đủ về vị trí, ký hiệu/mã căn hộ, diện tích, ... cho khách hàng mua nhà ở trong quá trình ký hợp đồng mua bán nhà ở.

