

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: **20623** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **18** tháng 12 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 924 căn hộ chung cư thuộc dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower) tại phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Công ty cổ phần OBC Thuận An
Địa chỉ: Số 39A, đường D8, KDC Chánh Nghĩa, KP Chánh Nghĩa 11, phường Thủ Dầu Một, Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 186-CV-OBC/2025 ngày 08/12/2025 (Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18-251208-0054 ngày 08/12/2025) đính kèm hồ sơ liên quan của Công ty cổ phần OBC Thuận An về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua căn hộ Dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower) tại 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 2405/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Giấy phép xây dựng số 2294/GPXD ngày 22/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương)

- Tên dự án: Cao ốc An Khang (A&K Tower).
- Địa chỉ: Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần OBC Thuận An.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: Số 39A, đường D8, KDC Chánh Nghĩa, Khu phố Chánh Nghĩa 11, phường Thủ Dầu Một, thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 9.366,6m².
- Quy mô nhà ở: 1.155 căn hộ chung cư.
- Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng: Quý I năm 2031.

II. Pháp lý của dự án

Công ty cổ phần OBC Thuận An cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 186-CV-OBC/2025 ngày 08/12/2025 gồm các văn bản (bản chính hoặc bản sao được chứng thực đúng với bản chính) như sau:

me

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

Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 23/08/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower) cho Công ty Cổ phần OBC Thuận An.

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

- Quyết định số 9678/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thuận An phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cao ốc An Khang (A&K Tower).

- Thông báo số 66/HĐXD-QLTK ngày 24/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower) tại phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Giấy phép xây dựng số 2294/GPXD ngày 22/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.

- Giấy tờ về việc nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của dự án

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 05401022 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 17/12/2025, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là Công ty Cổ phần OBC Thuận An.

- Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về cho phép Công ty Cổ phần OBC Thuận An được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower) tại phường An Phú, thành phố Thuận An.

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

- Văn bản số 3911/NHNo.SGD-KHDN1 ngày 08/10/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch về việc chấp thuận phát hành bảo lãnh cho người mua nhà hình thành trong tương lai tại dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower).

- Văn bản số 4318/NHNo.SGD-KHDN1 ngày 04/11/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch về cam kết phát hành thư bảo lãnh cho người mua, thuê mua nhà ở tại dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower).

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

Tại Văn bản số 1257/UBND-KT ngày 26/11/2025, Ủy ban nhân dân phường An Phú có ý kiến như sau: “Hiện tại, Ủy ban nhân dân phường An Phú chưa nhận được đơn thư khiếu nại, tranh chấp, kê biên để đảm bảo thi hành án đối với dự án Cao ốc An Khang do Công ty Cổ phần OBC Thuận An làm chủ đầu tư theo quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023”.

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

Tổng cộng có 924 căn hộ trong tổng thể 1.155 căn hộ chung cư thuộc dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower) tại phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (*Chi tiết theo Phụ lục đính kèm*).

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 cổ phần OBC Thuận An, tiến độ xây dựng công trình và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 924 căn hộ chung cư thuộc dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower) tại phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty cổ phần OBC Thuận An 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 cổ phần OBC Thuận An tại Văn bản số 186-CV-OBC/2025 ngày 08/12/2025.

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

X.H.
S
KAY
H PHO

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 OBC Thuận An 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 cổ phần OBC Thuận An 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 cổ phần OBC Thuận An 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 cổ phần OBC Thuận An 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 cổ phần OBC Thuận An 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 Công ty cổ phần OBC Thuận An biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND phường An Phú;
- Ngân hàng Nhà nước-Chi nhánh TP.HCM;
- Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh
Sở Giao dịch (để biết);
- Ban Giám đốc Sở: GD, PGD Mẫn (để báo cáo);
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành (để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website); (05)
- Lưu: VT, PTĐT_C Dũng.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Minh Mẫn



Handwritten text, possibly a signature or date, located in the lower left area of the page.

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the lower left area of the page.



PHỤ LỤC

Danh sách 924 căn hộ chung cư thuộc dự án Cao ốc An Khang (A&K TOWER) do Công ty cổ phần OBC Thuận An làm Chủ đầu tư đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

(Đính kèm Công văn số 20623/SXD-PTĐT ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng)

STT	Block	Tầng	Mã căn	Số lượng căn hộ (căn)	Ghi chú
1	Tháp A			483	
		Tầng 5	Từ A.05.01 đến A.05.23	23	
		Tầng 6	Từ A.06.01 đến A.06.23	23	
		Tầng 7	Từ A.07.01 đến A.07.23	23	
		Tầng 10	Từ A.10.01 đến A.10.23	23	
		Tầng 11	Từ A.11.01 đến A.11.23	23	
		Tầng 12	Từ A.12.01 đến A.12.23	23	
		Tầng 13	Từ A.13.01 đến A.13.23	23	
		Tầng 14	Từ A.14.01 đến A.14.23	23	
		Tầng 16	Từ A.16.01 đến A.16.23	23	
		Tầng 17	Từ A.17.01 đến A.17.23	23	
		Tầng 20	Từ A.20.01 đến A.20.23	23	
		Tầng 21	Từ A.21.01 đến A.21.23	23	
		Tầng 22	Từ A.22.01 đến A.22.23	23	
		Tầng 23	Từ A.23.01 đến A.23.23	23	
		Tầng 24	Từ A.24.01 đến A.24.23	23	
		Tầng 25	Từ A.25.01 đến A.25.23	23	
		Tầng 26	Từ A.26.01 đến A.26.23	23	
		Tầng 27	Từ A.27.01 đến A.27.23	23	
		Tầng 28	Từ A.28.01 đến A.28.23	23	
		Tầng 29	Từ A.29.01 đến A.29.23	23	
		Tầng 30	Từ A.30.01 đến A.30.23	23	
2	Tháp B			441	
		Tầng 5	Từ B.05.01 đến B.05.21	21	
		Tầng 6	Từ B.06.01 đến B.06.21	21	
		Tầng 7	Từ B.07.01 đến B.07.21	21	
		Tầng 10	Từ B.10.01 đến B.10.21	21	
		Tầng 11	Từ B.11.01 đến B.11.21	21	
		Tầng 12	Từ B.12.01 đến B.12.21	21	
		Tầng 13	Từ B.13.01 đến B.13.21	21	



STT	Block	Tầng	Mã căn	Số lượng căn hộ (căn)	Ghi chú
		Tầng 14	Từ B.14.01 đến B.14.21	21	
		Tầng 16	Từ B.16.01 đến B.16.21	21	
		Tầng 17	Từ B.17.01 đến B.17.21	21	
		Tầng 20	Từ B.20.01 đến B.20.21	21	
		Tầng 21	Từ B.21.01 đến B.21.21	21	
		Tầng 22	Từ B.22.01 đến B.22.21	21	
		Tầng 23	Từ B.23.01 đến B.23.21	21	
		Tầng 24	Từ B.24.01 đến B.24.21	21	
		Tầng 25	Từ B.25.01 đến B.25.21	21	
		Tầng 26	Từ B.26.01 đến B.26.21	21	
		Tầng 27	Từ B.27.01 đến B.27.21	21	
		Tầng 28	Từ B.28.01 đến B.28.21	21	
		Tầng 29	Từ B.29.01 đến B.29.21	21	
		Tầng 30	Từ B.30.01 đến B.30.21	21	