

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 698 căn hộ Khu chung cư ST5 tại Phân khu C thuộc Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Southgate

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Southgate (số biên nhận hồ sơ: H53.16-251002-2888) đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 698 căn hộ thuộc Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) tại văn bản số 97/2025/CV-SG ngày 01/10/2025 (đính kèm hồ sơ),

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thông tin dự án:

1. Tên dự án: Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

2. Địa điểm dự án: Xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).

3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Southgate.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất khoảng: 141,81 ha.
- Tổng số lượng căn nhà khoảng: 1.945 căn nhà và 5.659 căn hộ chung cư.

5. Hạng mục công trình đề xuất được bán nhà ở hình thành trong tương lai (theo Giấy phép xây dựng số 637/GPXD ngày 26/06/2025 của Sở Xây dựng): Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh, gồm 04 Tháp (Tháp A, Tháp B, Tháp C và Tháp D), tổng số căn hộ: 698 căn; trong đó:

- Tháp A (01 cụm tháp 08 tầng, tầng kỹ thuật + mái che thang và khối đế 02 tầng bố trí căn hộ hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)): 135 căn hộ (gồm 121 căn hộ, 14 căn hộ hỗn hợp), tổng diện tích sàn xây dựng 9.141,71m² (chưa kể khối đế 02 tầng).
- Tháp B (01 cụm tháp 17 tầng, tầng kỹ thuật + mái che thang và khối đế 02 tầng bố trí căn hộ hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)): 232 căn hộ (gồm 215 căn hộ, 17 căn hộ hỗn hợp), tổng diện tích sàn xây dựng 17.726,01m² (chưa kể khối đế 02 tầng).
- Tháp C (01 cụm tháp 14 tầng, tầng kỹ thuật + mái che thang và khối đế 02 tầng bố trí căn hộ hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)): 190 căn hộ (gồm 174 căn hộ, 16 căn hộ hỗn hợp), tổng diện tích sàn xây dựng 14.425,42m² (chưa kể khối đế 02 tầng).
- Tháp D (01 cụm tháp 08 tầng, tầng kỹ thuật + mái che thang và khối đế 02 tầng bố trí căn hộ hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)): 141 căn hộ (gồm 122 căn hộ, 19 căn hộ hỗn hợp), tổng diện tích sàn xây dựng 9.361,51m² (chưa kể khối đế 02 tầng).
- Căn hộ hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ) khối đế: Xây dựng 02 tầng, tầng kỹ thuật + mái che thang. Tổng diện tích sàn 9.714,53m².

6. Số căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đợt này: 698 căn hộ Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

II. Pháp lý của dự án:

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

- Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của UBND Tỉnh Long An về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.
- Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư số 4782766412, chứng nhận lần đầu ngày 02/07/2019, chứng nhận thay đổi lần thứ 04 ngày 13/02/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu

tư cấp cho Công ty Cổ phần Southgate đối với dự án Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101887340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/07/2018, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 20/06/2025.

- Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 27/09/2018 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông từ Công ty Cổ phần Nam Long VCD cho Công ty Cổ phần Southgate.

- Quyết định số 3779/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông từ Công ty Cổ phần Nam Long VCD cho Công ty Cổ phần Southgate.

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

- Quyết định số 3697/QĐ-UBND ngày 23/06/2020 của UBND huyện Bến Lức về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông (Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate), xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 13080/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND huyện Bến Lức về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – Khu đô thị Vàm Cỏ Đông (Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate), xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 02/04/2025 của UBND huyện Bến Lức về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – Khu đô thị Vàm Cỏ Đông (Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate), xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Văn bản số 2044/SXD-QLCLCT ngày 12/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Văn bản số 3841/SXD-QLCLCT ngày 27/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc đính chính một số nội dung kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate tại văn bản số 2044/SXD-QLCLCT ngày 12/05/2025 của Sở Xây dựng.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về Phòng Cháy Chữa Cháy số 328/TD-PCCC ngày 20/06/2025 của Phòng CS PCCC và CNCH (Công An Tỉnh Long An) chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Giấy phép xây dựng số 637/GPXD ngày 26/06/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc cấp phép xây dựng công trình Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Quyết định số 35/2025/CV-SG ngày 16/04/2025 của Công ty Cổ phần Southgate về việc phê duyệt danh mục quy chuẩn và tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng trong thiết kế xây dựng Khu Chung cư ST5 thuộc phân khu C – Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 66/2025/CV-SG ngày 18/06/2025 của Công ty Cổ phần Southgate về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Quyết định số 68/2025/CV-SG ngày 20/06/2025 của Công ty Cổ phần Southgate về phê duyệt thiết kế bản vẽ kỹ thuật xây dựng công trình Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Quyết định số 83/2025/CV-SG ngày 15/08/2025 của Công ty Cổ phần Southgate về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Thông báo số 85/2025/CV-SG ngày 28/08/2025 về việc khởi công xây dựng hạng mục công trình xây dựng Khu Chung cư ST5 thuộc phân khu C – dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng số WTP/NTC/BBNTHT/C1/AQUA1/001 ngày 25/12/2020 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty Cổ phần Southgate, (đại diện đơn vị quản lý dự án) Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, (đại diện tư vấn thiết kế) Công ty Cổ phần tư vấn Xây dựng Thành Công, (đại diện tư vấn giám sát) Công ty TNHH Artelia Việt Nam và (đại diện nhà thầu thi công) Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Newtecons về việc nghiệm thu hoàn thành và bàn giao công trình đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 của tiểu khu C1 đường H1, H2, H4, H7, H9, H11, V1, V2, V3.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng số WTP/NTC/BBNTHT/C1/D1/001 ngày 21/10/2021 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty Cổ phần Southgate, (đại diện đơn vị quản lý dự án) Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, (đại diện tư vấn thiết kế), (đại diện

tư vấn giám sát) Công ty TNHH Artelia Việt Nam và (đại diện nhà thầu thi công) Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Newtecons về việc nghiệm thu hoàn thành và bàn giao công trình đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 đường D1 Km0+800.00 – Km1+157.86.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng số WTP/NTC/BBNTHT/C1/D3/001 ngày 21/10/2021 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty Cổ phần Southgate, (đại diện đơn vị quản lý dự án) Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, (đại diện tư vấn thiết kế), (đại diện tư vấn giám sát) Công ty TNHH Artelia Việt Nam và (đại diện nhà thầu thi công) Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Newtecons về việc nghiệm thu hoàn thành và bàn giao công trình đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 đường D3 Km0+933.00 – Km1+750.00.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng số WTP/NTC/BBNTHT/C1/D8/001 ngày 29/10/2021 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty Cổ phần Southgate, (đại diện đơn vị quản lý dự án) Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, (đại diện tư vấn thiết kế), (đại diện tư vấn giám sát) Công ty TNHH Artelia Việt Nam và (đại diện nhà thầu thi công) Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Newtecons về việc nghiệm thu hoàn thành và bàn giao công trình đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 tiểu khu C1 đường D8 Km0+000.00 – Km0+605.12.

- Biên bản nghiệm thu số 01/BBNT/HTGD/PN ngày 30/09/2025 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty Cổ phần Southgate, (đại diện đơn vị Quản lý và phát triển dự án) Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, (đại diện đơn vị Liên danh quản lý dự án và quản lý thi công xây dựng) Liên danh Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (NLL) & Công ty Cổ phần tư vấn quản lý chất lượng đầu tiên (FQM), (đại diện quản lý thi công và tư vấn giám sát) Công ty Cổ phần tư vấn quản lý chất lượng đầu tiên (FQM), (đại diện tư vấn thiết kế kiến trúc) Công ty TNHH Kiến trúc NQH, (đại diện tư vấn thiết kế kết cấu và cơ điện) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Nagecco) và (đại diện nhà thầu thi công) Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Ricons về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng phần móng và hạ tầng Khu chung cư ST5.

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 CO 273278 (số vào sổ cấp GCN: CT 45229) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty Cổ phần Nam Long VCD ngày 09/08/2018 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường đăng ký biến động sang cho Công ty Cổ phần Southgate ngày 22/01/2019.

4. Thông tin liên quan khác:

- Quyết định số 186/QĐ-BTNMT ngày 29/01/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông” diện tích 359,26 ha thực hiện tại ấp 2, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Giấy phép môi trường số 184/GPMT-BTNMT ngày 07/06/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc cấp phép cho Công ty Cổ phần Nam Long VCD Khu dân cư Nam Long xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường đối với Giai đoạn 1 dự án “Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông” diện tích 359,26 ha.

- Văn bản số 1958/GP-UBND ngày 23/06/2021 của UBND tỉnh Long An về việc Giấy phép xả thải vào nguồn nước.

- Văn bản số 1711/PCLA-KHKT ngày 27/08/2012 của Công ty điện lực Long An về việc thỏa thuận cấp điện cho Khu đô thị Vàm Cỏ Đông, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Văn bản số 1950/PCLA-KT ngày 17/07/2019 của Công ty điện lực Long An về thỏa thuận cấp điện cho dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông.

- Văn bản số 391/TC-QC ngày 23/09/2024 của Cục Tác chiến (Bộ Tổng tham mưu) về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Văn bản số 5074/SGTVT-QLKCHT ngày 10/10/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc gia hạn thời gian thi công công trình kết nối ĐT.830 với hệ thống giao thông Khu đô thị Vàm Cỏ Đông hạng mục vòng xoay – nút giao thông (Km36+338 – Km36+718).

- Văn bản số 156/UBND ngày 21/02/2025 của UBND Xã An Thạnh về việc tiếp nhận đăng ký môi trường đối với dự án “Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.”

5. Thông tin về thể chấp dự án:

Tại văn bản số 97/2025/CV-SG ngày 01/10/2025, Công ty Cổ phần Southgate không thể chấp quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

6. Thông tin về thông báo chấp thuận cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Thông báo số 385/2025/TB-CIB HCM ngày 18/4/2025 của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi Nhánh TP. HCM (OCB) về việc đồng ý cấp bảo lãnh với mục đích bảo lãnh phát hành bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Southgate đối với người mua các sản phẩm tại dự án Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate (không bao gồm khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ MR1), xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C – Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate:

- Số lượng: 698 căn hộ.
- Diện tích khu đất xây dựng: 30.364,14 m².
- Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ (thông thủy): 42.509,84 m².
- Danh sách các căn hộ đính kèm.

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

Căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 Điều 24 và Điều 83 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 8 và Điều 38 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định liên quan khác có liên quan; Biên bản kiểm tra bất động sản hình thành trong tương lai ngày 06/10/2025 của Sở Xây dựng và đề nghị của Công ty Cổ phần Southgate tại văn bản số 97/2025/CV-SG ngày 01/10/2025 đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 698 căn hộ thuộc Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, thì thành phần hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate do Công ty Cổ phần Southgate làm chủ đầu tư nộp cơ bản đầy đủ theo quy định tại Điều 8 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Southgate và các đơn vị có liên quan:

1. Công ty Cổ phần Southgate:

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây

Ninh tại văn bản số 97/2025/CV-SG ngày 01/10/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai đối với 698 căn hộ thuộc Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 698 căn hộ thuộc Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Chủ đầu tư phải giải chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của 698 căn hộ 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 và thực hiện đúng các nội dung cam kết tại văn bản số 97/2025/CV-SG ngày 01/10/2025 (nếu có thể chấp).

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán nhà ở.

- Hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 44, Điều 45, Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 12 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 17, Điều 18, Điều 19 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 4, Điều 5, Điều 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 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 và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận 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 từ bên đặt cọc khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 5 Điều 23; Khoản 1, Khoản 3 Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở đã được bán, 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 theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đối với 698 căn hộ thuộc Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của Công ty, sàn giao dịch bất động sản và phải được cập nhật khi có sự thay đổi trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin có sự thay đổi, cụ thể:

- + Hồ sơ có liên quan đến Dự án;
- + Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng của bất động sản;
- + Thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án;
- + Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản;
- + Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- + Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán;
- + Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15, Điều 17, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gửi về UBND tỉnh để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm

quyền theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Công ty Cổ phần Southgate chịu trách nhiệm liên quan đến việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 698 căn hộ thuộc Khu chung cư ST5 thuộc phân khu C của Dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh và các nghĩa vụ tài chính có liên quan (nếu có) theo đúng quy định pháp luật.

- Triển khai và hoàn thành dự án theo tiến độ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của UBND Tỉnh Long An về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate.

- Thực hiện trách nhiệm theo Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư số 4782766412, chứng nhận lần đầu ngày 02/07/2019, chứng nhận thay đổi lần thứ 04 ngày 13/02/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp cho Công ty Cổ phần Southgate đối với dự án Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- 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.

- Chịu trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Điều 8, Điều 11, Điều 14, Điều 17, Điều 18, Điều 23, Điều 25, Điều 26, Điều 27, Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; khoản 3 Điều 181, khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 22, Điều 23 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, phối hợp các nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các nội dung quản lý lĩnh vực ngành theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Bến Lức theo dõi, kiểm tra và chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung quản lý theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

4. Sở Xây dựng theo dõi, kiểm tra và chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung quản lý theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Khu Đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty Cổ phần Southgate biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Công An tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Bến Lức;
- Ban GĐ Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Phòng QLN&TTBDS (cập nhật trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS);
- Lưu: VT, NBDS, _{Mai}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang