

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  
Khu đô thị Capital Square 3  
(Tòa MAT 5-6)

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản SIH

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 41/2025/TB-SIH ngày 22/7/2025 và Công văn số 45/2025/CV-SIH ngày 29/7/2025 của Công ty TNHH Bất động sản SIH V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị Capital Square 3 (586 căn hộ chung cư Tòa MAT 5-6).

Sở Xây dựng đã có Công văn số 1192/SXD-QLN ngày 24/7/2025 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến và có Giấy mời số 1491/GM-SXD ngày 29/7/2025 kiểm tra tình hình triển khai thi công công trình.

Sau khi tổng hợp ý kiến các cơ quan, đơn vị liên quan và kết quả kiểm tra thực tế, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

## **I. THÔNG TIN DỰ ÁN**

- 1. Tên công trình, dự án:** Khu đô thị Capital Square 3.
- 2. Địa chỉ:** Đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.
- 3. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Bất động sản SIH.
- 4. Diện tích sử dụng đất:** 29.427 m<sup>2</sup>.
- 5. Quy mô công trình:** 07 khối căn hộ cao tầng và 01 khối VLC
  - Khối căn hộ LAT4-5: 26 tầng + tum thang; 374 căn hộ ở với diện tích sàn căn hộ: 618,85m<sup>2</sup>.
  - Khối căn hộ MAT5-6: 24 tầng + tum thang; 586 căn hộ ở với diện tích sàn căn hộ: 902,3m<sup>2</sup>.
  - Khối căn hộ MAT7-8-9: 29 tầng + tum thang; 750 căn hộ ở với diện tích sàn căn hộ: 987,51m<sup>2</sup>.

## **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 321043000172 do UBND thành phố cấp lần đầu ngày 22/6/2012; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9866702317 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 08/4/2022;
  - Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 635/QĐ-UBND do UBND thành phố cấp lần đầu ngày 26/02/2025;
  - Quyết định số 06/QĐ-SIH ngày 01/12/2023 của Công ty TNHH Bất động sản SIH về việc phê duyệt đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Capital Square 3.
- 2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án**
  - Quyết định số 6595/QĐ-UBND ngày 13/8/2012 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu đô thị Capital Square 3; Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 14/3/2022 của UBND thành

phổ về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Capital Square 3, TL 1/500 (Bổ sung quy hoạch xây dựng công trình ngầm và hạ tầng kỹ thuật);

- Công văn số 34/HĐXD-QLTK ngày 09/02/2023 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 Khu đô thị Capital Square 3;

- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 01/02/2024; Phụ lục điều chỉnh Giấy phép ngày 27/6/2025;

- Quyết định số 1215/QĐ-SIH ngày 15/12/2023 của Công ty TNHH Bất động sản SIH về việc phê duyệt thiết kế kỹ thuật dự án Khu đô thị Capital Square 3.

### **3. Thông tin về đất đai của dự án**

- Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 19/02/2013 của UBND thành phố về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Bất động sản SIH thuê để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo nội dung Giấy chứng nhận đầu tư số 321043000172 ngày 22/6/2012;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK 349096 (Số vào sổ cấp GCN: CT 68274) do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/10/2023.

### **4. Thông tin về tình trạng thế chấp**

Theo báo cáo của chủ đầu tư, chủ đầu tư chưa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án.

### **5. Thông tin khác của dự án**

- Công văn số 222/TC-QC ngày 20/5/2020 của Cục Tác chiến V/v chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 07/4/2022 của Chủ tịch UBND thành phố V/v phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu đô thị Capital Square 3”;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3040/TD-PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 19/10/2023;

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 95/2024/TB ngày 25/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản SIH;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần móng các tòa MAT5-6 dự án Khu đô thị Capital Square 3 giữa đại diện chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

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

- Số lượng nhà ở: 586 căn hộ chung cư thuộc Tòa MAT 5-6.

- Vị trí, diện tích từng căn hộ theo hồ sơ thiết kế kèm theo Giấy phép xây dựng số 05/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 01/02/2024.

## **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 và ý kiến các của cơ quan, đơn vị liên quan, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị Capital Square 3 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 1192/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 41/2025/TB-SIH ngày 22/7/2025 và Công văn số 45/2025/CV-SIH ngày 29/7/2025.

- 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.

- Lập một tài khoản để nhận, quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 153 Luật Nhà ở năm 2023; sau 05 ngày kể từ khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi 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 đề 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 đề Công ty TNHH Bất động sản SIH 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 An Hải;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang Thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN (U).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Văn Tuấn**