UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2222 /SXD-QLN	*Đà Nẵng, ngày 06 tháng 02 năm 2026*

V/v liên quan đến điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Tòa nhà Chung cư Ánh Bình Minh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 04/2026/CV/SPT ngày 30/01/2026 và Công văn số 05/2026/CV/SPT ngày 31/01/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mặt Trời V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán tại dự án Tòa nhà Chung cư Ánh Bình Minh và cam kết hoàn thành nghĩa vụ tài chính dự án.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 1842/SXD-QLN ngày 02/02/2026 và Công văn số 2024/SXD-QLN ngày 04/02/2026 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan *(Công văn số 579/DAN-CNTK ngày 05/02/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng, Công văn số 765/VPĐK-ĐKCGCN ngày 04/02/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai, Công văn số 532/UBND-PKTHTĐT ngày 03/02/2026 của UBND phường Hải Châu, Công văn số 1299/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)*, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên công trình, dự án: Tòa nhà Chung cư Ánh Bình Minh.

2. Địa chỉ: số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời.

4. Diện tích sử dụng đất: 1.855,5 m^2.

5. Quy mô công trình: 03 tầng hầm + 20 tầng nổi + tum, với 256 căn hộ để ở, diện tích sàn căn hộ là 12.810,6 m^2.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Quyết định số 34A/2025/QĐ-SPT ngày 29/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà Chung cư Ánh Bình Minh.

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

- Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2000.

- Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 29/01/2026 của UBND phường Hải Châu về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh, TL 1/500 tại thửa đất số 111, tờ bản đồ 10, địa chỉ số 09 đường Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Thông báo số 2090/SXD-CPXD ngày 05/02/2026 thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 02/QĐ/2025-SPT ngày 05/02/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt trời về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 03/TB-GĐ-SPT ngày 05/02/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 789390 (số vào sổ cấp GCN: CT 23456) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/3/2015.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

- Theo báo cáo của chủ đầu tư, cho đến thời điểm hiện tại chủ đầu tư đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc dân - Chi nhánh Đà Nẵng (NCB) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4206/24/HDBD/CGY ngày 12/12/2024.

5. Thông tin khác của dự án

- Công văn số 03/TC-QC ngày 02/01/2025 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Công văn số 4762/SNNMT-CCMT ngày 31/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc ý kiến về thủ tục môi trường đối với dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh; Công văn số 165/PKTHTĐT-NNMT ngày 02/02/2026 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị - UBND phường Hải Châu về việc tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án đầu tư Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh.

- Công văn số 566/TĐ-PCCC ngày 23/9/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an thành phố Đà Nẵng thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

- Quyết định số 03/QĐ-XPVPHC ngày 06/01/2026 của Chủ tịch UBND phường Hải Châu về việc xử phạt vi phạm hành chính.

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước Ký hiệu C1-02/NS ngày 13/01/2026; Chứng thư định giá đất số 49/CT-ĐGĐ-ĐN ngày 05/12/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần móng 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: 256 căn hộ chung cư.

- Diện tích sàn nhà ở: 12.810,6 m^2.

- Vị trí, diện tích từng căn hộ theo hồ sơ thiết kế kèm theo Thông báo số 2090/SXD-CPXD ngày 5/02/2026 thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên

cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh tại số 09 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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 Tòa nhà chung cư Ánh Bình Minh 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 Công văn số 1842/SXD-QLN ngày 02/02/2026 và Công văn số 2024/SXD-QLN ngày 04/02/2026.

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 và cam kết thực hiện phát sinh nghĩa vụ tài chính (nếu có) tại dự án gửi kèm Công văn số 04/2026/CV/SPT ngày 30/01/2026 và Công văn số 05/2026/CV/SPT ngày 31/01/2026.

- 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 để 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 để Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt Trời 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 Hải Châu;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLN (U).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Lê Văn Tuấn