

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG  
**SỞ XÂY DỰNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3750 /SXD-QLN

Bình Dương, ngày 27 tháng 6 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành  
trong tương lai đủ điều kiện được  
bán, cho thuê mua của dự án  
Khu nhà ở phức hợp cao tầng  
Thuận An 1 (Khối nhà A1)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển  
cao ốc Thiên Long

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 09/2025/TLC-PTDA1 ngày 13/6/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long về việc đề nghị thông báo Khối nhà A1 thuộc dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, Mã số hồ sơ H09.16-250617-0013 ngày 17/6/2025 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Sở Xây dựng (kèm theo hồ sơ dự án).

Qua xem xét hồ sơ do Công ty cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Thông tin chung về dự án**

- Tên Dự án: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1
- Địa chỉ: Khu phố Hoà Lân, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long.
- Quy mô dự án: 2.684 căn hộ chung cư, công trình 03 khối chung cư (Khối A1: 36 tầng + 01 tum, 03 tầng hầm; Khối A2, A3: 39 tầng + 01 tum, 03 tầng hầm).
- Quy mô phân bán nhà ở hình thành trong tương lai: 1.106 căn hộ ở (chung cư).

**II. Pháp lý dự án**

- Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án
  - Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số 3703021584 đăng ký lần đầu ngày 09/12/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 18/7/2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp;

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

- Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Văn bản số 325/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Quyết định số 46/2023/TLC-KTK ngày 19/12/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long về việc phê duyệt dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Giấy phép môi trường số 161/QĐ-STNMT ngày 24/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1119/TD-PCCC ngày 05/4/2024 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an;

- Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp số 4668/GPXD ngày 26/12/2023;

- Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp số 1077/GPXD ngày 09/4/2024;

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 50/2023/TLC-QLXD2 ngày 29/12/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng số 2801-A1-NTHTGD-03 ngày 25/11/2024;

- Văn bản số 1230/GĐ-HTKT ngày 09/12/2024 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng hạng mục Tường vây, Cọc đại trà, và Kết cấu móng sàn hầm B2 Tháp A1 thuộc dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Thông báo số 499/MB-SGO ngày 05/6/2025 của Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của Dự án:

- Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất AA 01994808, sổ vào sổ cấp Giấy nhận CT320 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 09/5/2025;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất AA 01994809, số vào sổ cấp Giấy nhận CT321 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 09/5/2025

4. Về tiến độ thực hiện dự án: Theo biên bản khảo sát ngày 25/6/2025 của Sở Xây dựng, ghi nhận:

- Tại thời điểm khảo sát công trình dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 đã xây dựng hoàn thành xong phần móng của công trình, đang triển khai thi công phần thân, hiện đã thi công đến tầng 3 và hệ thống cơ điện của khối nhà A1.

- Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai: Chủ đầu tư có thế chấp dự án tại Thông báo số 500/MB-SGO ngày 05/6/2025 của Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn (Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 169210.23.110.20335847.BD ký ngày 14/11/2023), nội dung cụ thể như sau:

*“- Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 169210.23.110.20335847.BD ký ngày 14/11/2023, tài sản hình thành từ Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại Khu phố Hoà Lâm 1, Phường Thuận Giao, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, Quyết định về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 số 4544/QĐ-UBND ngày 14/9/2023. Do đó Quyền tài sản trên không bao gồm (i) Quyền sử dụng đất, và (ii) Nhà ở hình thành trong tương lai.*

*- Ngân hàng chúng tôi chấp thuận việc Quý Công ty được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án khi Dự án đang được thế chấp tại MB mà không phải giải toả, giải chấp. Quý Công ty có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp, hoàn tất đầy đủ các thủ tục theo quy định của MB và quy định pháp luật có liên quan (nếu có) khi thực hiện việc bán, cho thuê đối với bất động sản Dự án.*

*Thông báo này không phải là việc giải toả, giải chấp tài sản thế chấp. Các tài sản nêu trong trong Văn bản này vẫn thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng chúng tôi và Ngân hàng chúng tôi bảo lưu quyền ưu tiên cao nhất đối với tài sản này. Chúng tôi chỉ đồng ý giải toả các tài sản trong trường hợp Quý Công ty có văn bản đề nghị và đã thoả mãn các điều kiện, thủ tục quy định tại Hợp đồng thế chấp.”*

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

- Số lượng nhà ở: 1.106 căn (Khối A1)
- Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.
- Vị trí, diện tích: cụ thể được nêu tại Giấy phép xây dựng số 1077/GPXD ngày 09/4/2024 của Sở Xây dựng.



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

1. Căn cứ quy định Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023 và hồ sơ dự án, ý kiến của các sở, ngành và địa phương liên quan đến dự án (Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 3741/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/6/2025; Chi Cục thuế Khu vực XVI tại Văn bản số 11433/CCTKV.XVI-CNTK ngày 20/6/2025; Cục Thi hành án dân sự tỉnh tại Văn bản số 1645/CTHADS-NV ngày 27/6/2025; Công an tỉnh Bình Dương tại Văn bản số 2578/CAT-PA04 ngày 26/6/2025; UBND thành phố Thuận An tại Văn bản số 2662/UBND-KT ngày 27/6/2025), cụ thể, ghi nhận:

- Nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây:
  - + Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
  - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Có các loại giấy tờ sau đây:
  - + Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;
  - + Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án;
  - + 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.
- Nhà ở nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023.
- Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
- Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

#### **2. Sở Xây dựng thông báo, như sau:**

Tổng số 1.106 căn hộ chung cư (Khối A1) thuộc dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 do Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải thực hiện đầy đủ các trách nhiệm, yêu cầu tại mục V của Văn bản này.

### **V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án**

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, cam kết về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 đầy đủ, chính xác, trung thực do Công ty nộp lên Sở Xây dựng.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải đảm bảo điều kiện để được Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện phát hành từng Thư bảo lãnh về việc thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 13 Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Do Công ty đã thế chấp dự án hình thành trong tương lai, trước khi bán, cho thuê mua nhà ở tại dự án, Công ty phải thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và đăng ký biện pháp đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp đảm bảo liên quan đến thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Dự án.

- Trước và sau khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty phải đảm bảo điều kiện để thực hiện đúng các nội dung tại Thông báo số 500/MB-SGO ngày 05/6/2025 của Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn.

- Dự án dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 chưa được phép bán nhà ở tại dự án cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, trước khi chủ đầu tư bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài nhà ở tại dự án, Công ty liên hệ Sở Xây dựng để được xem xét, xác định số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có).

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.



- Thực hiện việc huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc<sup>1</sup>, 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 cho khách hàng 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định (quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

- Về hợp đồng ký kết với người mua nhà ở thực hiện theo quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Công bố công khai thông tin của Dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, đặc biệt thông tin như: hợp đồng bảo lãnh; văn bản cho phép bán, cho phép thuê mua của cơ quan có thẩm quyền đối với nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có).

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 19 và Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định của pháp luật khác kèm quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án, triển khai đầu tư xây dựng công trình để bảo đảm hoàn thành dự án theo tiến độ dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, chủ đầu tư đã phê duyệt (đến quý IV năm 2026 hoàn thành dự án đưa dự án vào sử dụng).

- Thực hiện chế độ cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền.

- Công ty phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án trong quá trình triển khai thực hiện (nếu có).

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 (khối A1) tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long làm chủ đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- UBND thành phố Thuận An (để biết);
- NH Nhà nước VN CN Bình Dương;
- GĐ, các PGĐ SXD;
- Website Sở XD;
- Lưu: VT, QLN.



**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Sĩ Nam**

<sup>1</sup> Theo khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.