

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: **31988** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **05** tháng 9 năm 2026

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 129 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 trong Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
(địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 5042/HUD-BQL9 ngày 24 tháng 7 năm 2026 (đính kèm hồ sơ) của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 129 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 trong Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả với mã hồ sơ: H29.18-260816-170002 ngày 17 tháng 8 năm 2026). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án (theo Công văn số 3600/UB-ĐT ngày 30 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Công văn số 1225/CP-CNV ngày 30 tháng 8 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ; Công văn số 8456/SXD-QLXDCT ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Sở Xây dựng)

- Tên dự án : Khu nhà ở thấp tầng số 8.
- Địa chỉ : Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư : Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (viết tắt là HUD).
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- Diện tích khu đất dự án: 15.723,3 m².
- Quy mô nhà ở: 129 căn nhà liên kế có sân vườn và nhà ở vườn liên kế, xây dựng trên 13 lô đất có ký hiệu I.2, IV.1, IV.3, IV.4, IV.5, IV.6, IV.7, IV.8, IV.9, IV.10, I.4, IV.2, IV.28.
- Thời gian thực hiện dự án: Quý I/2022- Quý IV/2027.
- Mã số thông tin dự án: **792511040000**.
- + Mã định danh thửa đất: (thông tin xem trong Phụ lục chi tiết danh mục 129 căn nhà ở thấp tầng đính kèm).

II. Pháp lý của dự án

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 5042/HUD-BQL9 ngày 24 tháng 7 năm 2026 gồm các văn bản (*bản chính hoặc bản sao được chứng thực đúng với bản chính hoặc bản sao có đối chiếu với bản chính*) như sau:

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

- Công văn số 3600/UB-ĐT ngày 30 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị-Bộ Xây dựng làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9.

- Công văn số 1225/CP-CN ngày 30 tháng 8 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho phép đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nghị quyết số 991/NQ-HĐTV ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về chủ trương thực hiện công tác chuẩn bị dự án các dự án nhà ở và công trình công cộng giai đoạn 3, Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long, diện tích 159,36208 ha tại phường Trường Thạnh, Quận 9.

- Quyết định số 265/QĐ-TNMT-QLMT ngày 22 tháng 4 năm 2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long tại phường Trường Thạnh, Quận 9.

- Công văn số 1921/TCT-KTCN ngày 06 tháng 12 năm 2005 của Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn về thoả thuận đầu nối nguồn nước vào hệ thống cấp nước Khu đô thị mới Đông Tăng Long.

- Công văn số 503/SGTCC-CTN ngày 31 tháng 08 năm 2007 của Sở Giao thông-công chính ý kiến thoả thuận về hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục: “Thoát nước mưa, thoát nước thải” tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 305/TD-PCCC ngày 09 tháng 02 năm 2012 (P2) của Sở Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh đối với Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giấy thoả thuận phương án cấp điện số 5768/TTh-PCTTh ngày 29 tháng 8 năm 2012 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về phương án cấp điện “Xây dựng mới lưới trung thế và trạm biến thế cấp nguồn điện cho Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh”.

- Giấy thoả thuận đấu nối số 5769/TTh-PCTTh ngày 29 tháng 8 năm 2012 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về đấu nối “Xây dựng mới lưới trung, hạ thế và trạm biến thế cấp nguồn điện cho Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh”.

- Giấy thoả thuận đấu nối số 1129/TTh-PCTTh ngày 21 tháng 02 năm 2014 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm về đấu nối “Xây dựng mới lưới trung, hạ thế và trạm biến thế cấp nguồn điện cho Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh”.

- Quyết định số 2530/QĐ-SQHKT ngày 01 tháng 8 năm 2014 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2007.

- Quyết định 206/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9.

- Công văn số 2549/PCTĐ-KTAT ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Công ty Điện lực Thủ Đức về thoả thuận đấu nối cấp điện công trình “Xây dựng mới cáp ngầm trung, hạ thế và trạm biến thế T1 1x400kVA - 22/0,4kV cấp nguồn cho Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh”.

- Quyết định số 13820/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức tại khu đất Công viên vui chơi giải trí-Thể dục thể thao-Hồ cảnh quan.

- Công văn số 8456/SXD-QLXDCT ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Quyết định số 441/QĐ-HĐTV ngày 11 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (thuộc Bộ Xây dựng) về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng số 8 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 3762/QĐ-HUD ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (thuộc Bộ Xây dựng) về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng số 8 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thông báo số 5040/TB-HUD ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (thuộc Bộ Xây dựng) về khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng Khu nhà ở thấp tầng số 8 thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 02 tháng 8 năm 2016 các hạng mục: san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, tuynen kỹ thuật thuộc gói thầu XL03-15.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 18 tháng 7 năm 2017 các hạng mục: hệ thống cấp nước tuyến trung tâm (từ đường B1 đến B6), hệ thống cấp nước khu hoán đổi và tái định cư 1, gói thầu XL02-15.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 18 tháng 01 năm 2018 các hạng mục: hệ thống cấp nước các tuyến NB9, NB13, NB15 và đường A5 (cọc 172÷176 và cọc 206÷212), gói thầu: XL08-16.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 25 tháng 01 năm 2018 các hạng mục: hệ thống cấp nước các tuyến NB20, NB21, NB22; hệ thống cấp nước khu hoán đổi giai đoạn 2 và tái định cư 1A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 08 tháng 5 năm 2018 các hạng mục: san nền, thoát nước thải, cấp nước; gói thầu XL05-16.

- Biên bản tiếp nhận và bàn giao tài sản công trình điện số 1832/BB-PCTTh ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Công ty Điện lực Thủ Thiêm.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 05 tháng 12 năm 2018 hạng mục đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải; gói thầu XL01-18.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 24 tháng 01 năm 2020 hạng mục san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh; gói thầu XL03-16.

- Các Biên bản kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy ngày 10 tháng 11 năm 2018, ngày 19 tháng 11 năm 2018, ngày 20 tháng 11 năm 2018, ngày 03 tháng 12 năm 2024 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật.

- Công văn số 701/NT-PCCC ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc nghiệm thu từng phần về phòng cháy chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật - Khu đô thị mới Đông Tăng Long.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

(HUD)-Bộ Xây dựng tại phường Trường Thạnh và phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng Khu đô thị Đông Tăng Long.

- Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) tại phường Trường Thạnh và phường Long Trường, Quận 9.

- Thông báo số 21883-TB-CCTTPTĐ ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Chi Cục thuế thành phố Thủ Đức về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước.

- 129 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 31 tháng 12 năm 2024 (*thông tin xem trong Phụ lục chi tiết danh mục 129 căn nhà ở thấp tầng đính kèm*).

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

- Văn bản số 23183/VPĐK-KT ngày 07 tháng 8 năm 2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố có ý kiến về dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 trong Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh; theo đó xác nhận *"liên quan đến thông tin thế chấp, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chưa ghi nhận thông tin đăng ký thế chấp đối với các khu đất liên quan 129 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 trong Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh"*.

- Văn bản số 1679/BIDV.HN-KHDN1 ngày 16 tháng 7 năm 2026 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Hà Nội về cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai Khu nhà ở thấp tầng số 8 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh; theo đó Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Hà Nội đồng ý sẽ xem xét trình Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thông qua việc cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho khách hàng mua nhà tại dự án, với một số điều kiện như sau:

"1. Dự án được Ngân hàng đánh giá có tính khả thi, có hiệu quả về mặt tài chính, đảm bảo khả năng trả nợ, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan và được các cấp có thẩm quyền của Ngân hàng phê duyệt.

2. Tại thời điểm cấp bảo lãnh, HUD đáp ứng đầy đủ các điều kiện về cấp tín dụng và bảo đảm tiền vay theo quy định của BIDV, quy định của pháp luật.

Sau khi hoàn thiện các thủ tục theo quy định, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh".

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

- Quyết định số 896/QĐ-BXD ngày 10 tháng 10 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

- Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

- Công văn số 3461/UBND-KTHTĐT ngày 07 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Long Phước có ý kiến với một số nội dung liên quan dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 trong khu đô thị Đông Tăng Long do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư; theo đó xác nhận *"Tại thời điểm rà soát, Ủy ban nhân dân phường Long Phước chưa ghi nhận thông tin hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị thuộc trường hợp bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng hoặc bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Hiện Ủy ban nhân dân phường Long Phước chưa tiếp nhận đơn tranh chấp, khiếu nại liên quan đến 129 thửa đất thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 trong Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp các giấy chứng nhận cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cùng ngày 31 tháng 12 năm 2024. Đồng thời, hiện chưa nhận được Văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền chỉ đạo hoặc thể hiện các nội dung nêu tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đối với 129 thửa đất thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 nêu trên"*.

- Công văn số 5042/HUD-BQL9 ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cam kết nội dung:

"- Đến thời điểm hiện tại chưa ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở tại Dự án; đồng thời cam kết đến thời điểm hiện tại và đến trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở với từng khách hàng thì Dự án và nhà ở tại dự án không được thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng, cá nhân nào;

- 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 2023;

- Thực hiện đúng thủ tục 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 của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình huy động vốn thực hiện dự án và công khai thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh;

- 129 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2024 không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, không thuộc trường hợp bị cấm hoặc đình chỉ giao dịch và cũng không thuộc trường hợp bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

- Tổng công ty HUD không thuộc trường hợp bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngưng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2023”.

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

Theo Văn bản số 5042/HUD-BQL9 ngày 24 tháng 7 năm 2026 (đính kèm hồ sơ), Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 129 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 trong Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm danh mục 129 căn nhà ở thấp tầng).

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

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Văn bản số 5042/HUD-BQL9 ngày 24 tháng 7 năm 2026 và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản (Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ), Sở Xây dựng thông báo 129 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (đính kèm Phụ lục chi tiết của 129 căn nhà ở thấp tầng).

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; tính chính xác, trung thực đối với hồ sơ pháp lý đính kèm và nội dung đã cam kết của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Văn bản số 5042/HUD-BQL9 ngày 24 tháng 7 năm 2026.

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 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và quy định khác có liên quan.

4. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán nhà ở từ bên đặt cọc để mua khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. 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.

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 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.

6. Liên hệ Sở Xây dựng để cấp mã định danh sản phẩm bất động sản của từng căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng số 8 tại Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị 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 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 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 đưa vào kinh doanh như trên nhưng Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị không thực hiện bán nhà ở mà thực hiện thế chấp/đăng ký biện pháp bảo đảm khác đối với tài sản bảo đảm liên quan dự án (nhà ở hoặc dự án) thì việc bán 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 nhà ở hình thành trong tương lai, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị 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 Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Bên được bảo lãnh) đối với bên mua nhà ở (Bên nhận bảo lãnh) khi Tổng công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị 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 nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Trường hợp bên 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 nhà ở hình thành trong tương lai.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có trách nhiệm gửi hợp đồng mua bán 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 Tổng công ty đối với bên mua nhà ở khi Tổng công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong Hợp đồng cho bên 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. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán mà Chủ đầu tư có nhu cầu bán nhà ở trong dự án trên cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có văn bản gửi Sở Xây dựng đề nghị điều chỉnh hoặc bổ sung nội dung này trong văn bản thông báo theo quy định tại Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ

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 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 Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: *ma*

- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
 - UBND phường Long Phước (để biết);
 - Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
 - Ngân hàng Nhà nước Khu vực 2;
 - Ngân hàng BIDV-Chi nhánh Hà Nội;
 - Ban GDS: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
 - Phòng Kiểm tra chuyên ngành (để kiểm tra);
 - Tổ CNTT-VPS (đăng Website);
 - Lưu: VT, PTĐT (ĐT: TTB). *Phu (05)*
- (hs: H29.18-260816-170002)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Huỳnh Thanh Khiết