

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỔ XÂY DỰNG

Số: **5950** /SXD-PTĐT

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 755 căn hộ chung cư thuộc dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng, TP. Hồ Chí Minh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng 02 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đức Mạnh

(Địa chỉ: Tầng 14, Tòa nhà Vĩnh Trung Plaza, số 255-257
Hùng Vương, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 22-26/TB-DMC ngày 21/01/2026 của Công ty Cổ phần Đức Mạnh về thông báo của chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai tại khối nhà A1, A2 và một phần khối nhà B2 thuộc dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện bán đối với 755 căn hộ chung cư nhà ở xã hội tại dự án (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18-260122-170117 ngày 22/01/2026 của Bộ Phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án (theo Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/3/2016 và số 6030/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

- Tên dự án : Dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt.
- Địa điểm : số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10 (nay là phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đức Mạnh.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: Tầng 14, Tòa nhà Vĩnh Trung Plaza, số 255-257 Hùng Vương, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.
- Tổng diện tích đất : 18.005,2 m².
- Quy mô nhà ở : 1.254 căn hộ chung cư
- Thời gian thực hiện dự án: 15 tháng kể từ ngày ban hành văn bản điều chỉnh dự án (theo Công văn số 792/UBND-DA ngày 10/20/2025).
- Nội dung đề nghị của chủ đầu tư (Văn bản số 22-26/TB-DMC ngày 21/01/2026): đề nghị Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với **755 căn hộ** nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh.



II. Pháp lý của dự án

Công ty Cổ phần Đức Mạnh cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 22-26/TB-DMC ngày 21/01/2026 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 4888/UBND-ĐTMT ngày 19/8/2015 về việc công nhận Công ty Cổ phần Đức Mạnh làm chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10 (*nay là phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh*).

- Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10, do Công ty Công ty Cổ phần Đức Mạnh làm chủ đầu tư (*nay là phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh*).

- Quyết định số 6030/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10 (*nay là phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh*), do Công ty Công ty Cổ phần Đức Mạnh làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 15/7/2022 về điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10 (*nay là phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh*) do Công ty Cổ phần Đức Mạnh làm chủ đầu tư tại Quyết định số 6030/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Công văn số 792/UBND-DA ngày 10/02/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt Phường 14, Quận 10 (*nay là phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh*) của Công ty Cổ phần Đức Mạnh.

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

- Giấy phép quy hoạch số 81/GPQH ngày 23/8/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp cho Công ty Cổ phần Đức Mạnh.

- Công văn số 4412/SQHKT-QHKV1 ngày 27/9/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10.

- Công văn số 4758/SQHKT-QHKV1 ngày 14/10/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc đính chính nội dung Công văn số 4412/SQHKT-QHKV1 ngày 27/9/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Công văn số 2736/UBND-ĐT ngày 21/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phường 14, Quận 10

đối với lô F5 (dự án Nhà ở xã hội tại số 324 Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10).

- Quyết định số 17-17/QĐ.HC ngày 09/12/2016 của Công ty Cổ phần Đức Mạnh về phê duyệt dự án Khu chung cư Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt.

- Quyết định số 11-21/QĐ-DMC ngày 27/5/2021 của Công ty Cổ phần Đức Mạnh về phê duyệt điều chỉnh dự án nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt.

- Công văn số 385/HĐXD-QLDA ngày 18/5/2017 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình chung cư Lý Thường Kiệt tại Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn 713/HĐXD-QLKT ngày 31/8/2017 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công công trình chung cư Lý Thường Kiệt.

- Giấy phép xây dựng số 32/GPXD ngày 07/02/2018 và phụ lục Giấy phép xây dựng số 64/PLGPXD ngày 11/11/2022 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đức Mạnh.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình bàn giao để đưa vào sử dụng (thi công xây lắp phần ngầm) ngày 10/3/2021 giữa Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đức Mạnh), đơn vị tư vấn thiết kế (Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và thiết kế xây dựng Landmark và Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Xây dựng CICO), đơn vị tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ACCCO) và đơn vị thi công (Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành).

- Quyết định số 800/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 31/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt tại Phường 14, Quận 10 của Công ty Cổ phần Đức Mạnh.

- Công văn số 1140/PCPT-KTAT ngày 01/4/2016 của Công ty Điện lực Phú Thọ về thoả thuận cung cấp nguồn điện cho dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt.

- Công văn số 0254/PHT-KT ngày 31/3/2016 của Công ty Cổ phần Cấp nước Phú Hoà Tân về thoả thuận đấu nối cấp nước cho dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt.

- Công văn số 484/TTCN-QLTN ngày 31/3/2016 của Trung tâm Điều hành chương trình chống ngập nước về thoả thuận hướng tuyến đấu nối hệ thống thoát nước dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt.

- Công văn số 5592/SGTVT-KT ngày 13/5/2016 của Sở Giao thông vận tải về việc thoả thuận đấu nối giao thông công trình tại số 324 Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1898/TD-PCCC ngày 15/11/2017 của Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy Thành

phố Hồ Chí Minh và Công văn số 395/TD-PCCC ngày 19/6/2025 về thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh phòng cháy chữa cháy.

- Công văn số 1865/SXD-QLCLXD ngày 14/4/2025 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, tại thửa 43-1, tờ bản đồ số 14 (Bộ địa chính), Phường 14, Quận 10 (kết cấu thân).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 16/01/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chuyển mục đích sử dụng đất tại số 324 đường Lý Thường Kiệt Phường 14, Quận 10 để thực hiện dự án nhà ở xã hội.

- Quyết định số 2951/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc sửa đổi nội dung tại phần trích yếu và Điều 1 Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CT 1175 do Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố cấp ngày 30/6/2025 cho Công ty Cổ phần Đức Mạnh. Diện tích 14.564,5 m²; Loại đất: Đất ở tại đô thị. Trong đó, tại Phần những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung “Đã đăng ký thế chấp” vào ngày 08/8/2025.

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

Dự án đang được thế chấp tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng. Tại Văn bản số 2440/VCB-KHDN ngày 18/12/2025, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng gửi Công ty Cổ phần Đức Mạnh về việc đồng ý cho chủ đầu tư được ký bán hợp đồng mua bán và cam kết giải chấp tài sản đảm bảo thuộc dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần (mã số doanh nghiệp: 0400424719) do Phòng Doanh nghiệp và Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng chứng nhận (đăng ký lần đầu: ngày 03 tháng 4 năm 2007; đăng ký thay đổi lần thứ 16, ngày 17 tháng 7 năm 2025).

- Công văn số 1274/SNNMT-KTĐ ngày 16/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về đề nghị bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 755 căn hộ chung cư thuộc dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận dự án được giao đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, được miễn tiền sử dụng đất theo quy định.

- Công văn số 152/UBND-HTKTĐT ngày 16/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh về dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng xác nhận chưa tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tranh chấp, đình chỉ, cấm giao dịch, kê biên để đảm bảo thi hành án đối với dự án Nhà ở xã

hội Lý Thường Kiệt tại địa chỉ số 324 đường Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 86/UBND-HTKTĐT ngày 10/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng về cung cấp thông tin Công ty Cổ phần Đức Mạnh xác nhận không tiếp nhận thông tin nào về Công ty Cổ phần Đức Mạnh trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của Nhà nước có thẩm quyền.

- Công văn số 3713/KTCN-CD1 ngày 31/12/2025 của Phòng Kiểm tra chuyên ngành - Sở Xây dựng về dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng xác nhận Dự án đã được triển khai xong phần thô, quy mô: 01 hầm + lửng hầm + 25 tầng, hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện theo Giấy phép xây dựng số 32/GPXD ngày 07/02/2018 và Phụ lục giấy phép số 64/PLGPXD ngày 11/11/2022 của Sở Xây dựng.

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

Theo Văn bản số 22-26/TB-DMC ngày 21/01/2026, Công ty Cổ phần Đức Mạnh đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 755 căn nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh (theo danh sách đính kèm Văn bản số 42-26/TB-DMC này 02/02/2026 của Công ty Cổ phần Đức Mạnh).

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 Công ty Cổ phần Đức Mạnh tại Văn bản số 22-26/TB-DMC ngày 21/01/2026; tiến độ xây dựng công trình được ghi nhận tại Công văn số 3713/KTCN-CD1 ngày 31/12/2025 của Phòng Kiểm tra chuyên ngành - Sở Xây dựng và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 755 căn hộ nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Lý Thường Kiệt tại số 324 đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10 (nay là phường Diên Hồng, Thành phố Hồ Chí Minh) đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (đính kèm Phụ lục chi tiết của 755 căn hộ). Trước khi Công ty Cổ phần Đức Mạnh ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng, Công ty phải thực hiện giải chấp/xóa đăng ký biện pháp bảo đảm một phần hoặc toàn bộ tài sản đảm bảo liên quan dự án trên theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023; trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023. Công ty Cổ phần Đức Mạnh có trách nhiệm bán các căn nhà ở xã hội theo đúng đối tượng được quy định tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án và khoản 1 Điều 1 Quyết định số

6030/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

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 đầy đủ, chính xác, trung thực đối với hồ sơ pháp lý đính kèm và nội dung đã cam kết của Công ty Cổ phần Đức Mạnh tại Văn bản số 22-26/TB-DMC ngày 21/01/2026 và số 42-26/TB-DMC ngày 02/02/2026.

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. Có trách nhiệm bán các căn nhà ở xã hội theo đúng quy định tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án và khoản 1 Điều 1 Quyết định số 6030/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 04/3/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố (trong đó: 50% số lượng căn hộ nhà ở xã hội bán cho cán bộ, công nhân viên đủ điều kiện thuộc lực lượng Bộ đội Biên phòng và 50% số lượng căn hộ nhà ở xã hội bán cho các đối tượng có đủ điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định tại Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Trước khi thực hiện việc bán các căn nhà ở xã hội, Công ty Cổ phần Đức Mạnh có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ dự kiến bán và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết, kiểm tra và công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở tại dự án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ

5. 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 24/7/2024 của Chính phủ và quy định khác có liên quan.

6. 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.

7. 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.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty Cổ phần Đức Mạnh 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 24/7/2024 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 24/7/2024 của Chính phủ, gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

2. Trước khi Công ty Cổ phần Đức Mạnh thực hiện ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 755 căn hộ nêu trên với khách hàng, Công ty Cổ phần Đức Mạnh phải liên hệ, phối hợp với Ngân hàng thương mại (*đơn vị nhận thế chấp tài sản đảm bảo*) để thực hiện giải chấp/xóa đăng ký biện pháp bảo đảm đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đảm bảo liên quan dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023; trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

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 Công ty Cổ phần Đức Mạnh không thực hiện bán nhà ở mà thực hiện thế chấp/dăng ký thêm biện pháp bảo đảm khác đối với tài sản bảo đảm liên quan dự án (như nhà ở hoặc hình thức thế chấp khác) thì việc bán nhà ở này sau khi thế chấp/dăng ký biện pháp bảo đảm khác chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo cáo 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, Công ty Cổ phần Đức Mạnh 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 Công ty Cổ phần Đức Mạnh (*Bên được bảo lãnh*) đối với bên mua nhà ở (*Bên nhận bảo lãnh*) khi 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, Công ty Cổ phần Đức Mạnh 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. Công ty Cổ phần Đức Mạnh 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.

Công ty Cổ phần Đức Mạnh 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 Công ty đối với bên mua nhà ở khi 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. 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 Công ty Cổ phần Đức Mạnh biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: *MM*

- Như trên;
- Bộ Quốc phòng;
- Bộ Tư lệnh TP.HCM;
- UBND phường Diên Hồng, TP.HCM;
- UBND phường Thanh Khê, TP.Đà Nẵng;
- VP đăng ký đất đai Thành phố;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam-Chi nhánh TP.HCM;
- Ngân hàng VCB-Chi nhánh Kỳ Đồng;
- Ban Giám đốc Sở: GD, PGD Mẫn (để báo cáo);
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành (để kiểm tra);
- Tổ CNTT - VPS (dăng Website);
- Lưu: VT, PTĐT.

MCTho.(10)

(Hs: H29.18-260122-170117) *h/ (07)*

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Minh Mẫn