UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 11357 /SXD-QLN	*Đà Nẵng, ngày 25 tháng 6 năm 2026*

V/v liên quan đến điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc dự án Khu đô thị Phú Mỹ An

Kính gửi: Công ty Cổ phần Regal Group

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 87/2026/TB-RGG ngày 02/6/2026, Công văn số 116/2026/TB-RGG ngày 22/6/2026 và Công văn số 150/2026/TB-RGG ngày 24/6/2026 của Công ty Cổ phần Regal Group V/v đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc dự án Khu đô thị Phú Mỹ An.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 9558/SXD-QLN ngày 03/6/2026 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 43/CV-TA ngày 09/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng; Công văn số 5234/DAN-CNTK ngày 15/6/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng; Công văn số 4568/VPĐK-KTĐC ngày 18/6/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai; Công văn số 8425/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và Công văn số 3223/UBND-PKTHTĐT ngày 23/6/2026 của UBND phường Ngũ Hành Sơn)*, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên công trình, dự án: Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc dự án Khu đô thị Phú Mỹ An.

2. Địa chỉ: Phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Regal Group.

4. Diện tích sử dụng đất: 8.874 m^2.

5. Quy mô công trình:

- Tòa C1: 20 tầng nổi + 02 tầng hầm + tum, 418 căn hộ ở với tổng diện tích sàn nhà ở: 35.482,6 m^2.

- Tòa C2: 20 tầng nổi + 02 tầng hầm + tum, 265 căn hộ ở với tổng diện tích sàn nhà ở: 21.201,2 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 721/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Quyết định số 441/QĐ-TGĐ ngày 04/11/2025 của Công ty Cổ phần Regal Group về việc phê duyệt dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An.

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

- Quyết định số 4715/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An.

- Công văn số 4730/SXD-CPXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An; Công văn số 7290/SXD-CPXD ngày 25/10/2025 của Sở Xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An.

- Công văn số 641/SXD-CPXD ngày 15/7/2025 của Sở Xây dựng V/v miễn giấy phép xây dựng và công tác quản lý trật tự xây dựng theo quy định pháp luật.

- Quyết định số 347/QĐ-RGG ngày 04/11/2025 của Công ty Cổ phần Regal Group về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 940015 (Số vào sổ cấp GCN: VP 6103) do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 16/12/2024 (Lô C-1).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 940244 (Số vào sổ cấp GCN: VP 6104) do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 16/12/2024 (Lô C-2).

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo báo cáo, Chủ đầu tư đang thế chấp Quyền tài sản liên quan đến Dự án, nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai và các công trình xây dựng khác thuộc dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc dự án Khu đô thị Phú Mỹ An tại Ngân hàng TMCP Quân đội (Hợp đồng thế chấp tài sản số 416228.26.301.1312998.BD ngày 08/6/2026).

5. Thông tin khác của dự án

- Công văn số 356/TC-QC ngày 30/6/2021 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 07/5/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng V/v phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An.

- Công văn số 516/TĐ-PCCC ngày 08/9/2025 thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an thành phố Đà Nẵng.

- Thông báo số 369/TB/2025-RGG ngày 05/11/2025 của Công ty Cổ phần Regal Group về việc khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- 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: 683 căn hộ chung cư với tổng diện tích sàn nhà ở: 56.683,8 m^2. Trong đó:

- Tòa C1: 418 căn hộ chung cư với diện tích sàn nhà ở: 35.482,6 m^2.

- Tòa C2: 265 căn hộ chung cư với diện tích sàn nhà ở: 21.201,2 m^2.

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 của các cơ quan, đơn vị liên quan, 683 căn hộ chung cư hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 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 9558/SXD-QLN ngày 03/6/2026.

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 tại dự án gửi kèm Công văn số 87/2026/TB-RGG ngày 02/6/2026, Công văn số 116/2026/TB-RGG ngày 22/6/2026 và Công văn số 150/2026/TB-RGG ngày 24/6/2026.

- 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.

- Chủ đầu tư không được phép bán nhà ở tại dự án Chung cư tại khu đất C1, C2 thuộc khu đô thị Phú Mỹ An cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- 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 2023.

- 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.

- 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 5% 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, Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. 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; cập nhật thông tin, dữ liệu trên hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ.

- 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, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 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 Regal Group được biết, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế thành phố Đà Nẵng;
- UBND phường Ngũ Hành Sơn;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng (đăng tải);
- 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