

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

Số: **4234** /SXD-PTĐT

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 135/159 căn nhà ở thấp tầng tại dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới làm chủ đầu tư

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới
(địa chỉ: Tầng 26, SaiGon Centre, Tòa 2,
65 Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 17/CV-BTM ngày 18/6/2025 (đính kèm hồ sơ) của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới đề nghị xác nhận 135 căn nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế có sân vườn và biệt thự) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18.250618-0087 ngày 18/6/2025 của Bộ Phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Sở Xây dựng). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

- Tên dự án : Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông.
- Địa chỉ : phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.
- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: Tầng 26, Saigon Centre, Tòa 2, 67 Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất : 57.700 m² (Thửa đất số 63, 65, 66, 67, 68, 70, 72 – Tờ bản đồ số 38, phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức).
- Quy mô nhà ở : 159 căn nhà ở thấp tầng (tại các lô đất thuộc Khu đất ký hiệu A, B, C, D, E theo Công văn số 1183/SXD-CPXD ngày 27/01/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà thấp tầng thuộc dự án).
- Tiến độ thực hiện dự án: đến hết năm 2025 (theo Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố).
- Nội dung đề nghị của chủ đầu tư: đề nghị xác nhận 135 căn nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế có sân vườn và biệt thự) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai (Văn bản số 17/CV-BTM ngày 18/6/2025).



II. Pháp lý của dự án

Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số 17/CV-BTM ngày 28/6/2025 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 3976/UBND-ĐTMT ngày 13/7/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công nhận Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2 do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu: ngày 30/11/2015; điều chỉnh lần thứ 01: ngày 25/3/2021; điều chỉnh lần thứ 02: ngày 25/7/2023); trong đó có nội dung điều chỉnh tên chủ đầu tư tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 6294/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 từ “Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung” thành “Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới”.

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

- Công văn số 2764/UBND-ĐTMT ngày 30/6/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về tình hình bồi thường giải phóng mặt bằng, chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tại khu đất 57.700 m² của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng đề nghị chủ đầu tư dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Công văn số 7753/SGTVT-CTN ngày 07/8/2015 của Sở Giao thông vận tải về việc xác định mép bờ cao rạch Bà Quẹo giáp khu đất tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2. Diện tích 57.770 m².

- Văn bản số 31/CNTĐ-KT ngày 08/01/2020 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức về việc thỏa thuận đầu nối nguồn nước cho dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2, quy mô 57.700 m².

- Công văn số 264/PC07-Đ5 ngày 10/01/2020 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ (thuộc Công an Thành phố Hồ Chí Minh) về việc thẩm duyệt về PCCC đối với dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông.

- Giấy xác nhận số 5529/GXN-STNMT-CCBVM ngày 07/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng đã đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Công văn số 9269/SGTVT-XD ngày 04/8/2020 của Sở Giao thông vận tải về ý kiến hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục đường giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Công văn số 2262/SKHCN-QLCN ngày 09/9/2020 của Sở Khoa học và Công nghệ góp ý công nghệ của Trạm xử lý nước thải với công suất 190 m³/ngày đêm thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Công văn số 558/SGTVT-XD ngày 20/01/2021 của Sở Giao thông vận tải về ý kiến hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục đường giao thông thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (lần 2).

- Công văn số 2091/SXD-HTKT ngày 09/02/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước, chiếu sáng công cộng, bờ kè, công viên công xanh, trạm xử lý nước thải) và giao thông của dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức).

- Công văn số 1183/SXD-CPXD ngày 27/01/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông tại phường Bình Trưng Đông Thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 1262/SGTVT-KT ngày 16/02/2022 của Sở Giao thông vận tải có ý kiến về phương án kết nối giao công trình Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức .

- Quyết định số 03/2022/QĐ-BT ngày 02/03/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng phê duyệt dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Thông báo số 07/2022/BT-PL ngày 14/04/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, chiếu sáng, công viên cây xanh, bờ kè) dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 08/2022/BT-PL ngày 18/4/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, chiếu sáng, công viên cây xanh, bờ kè) dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Giấy phép xây dựng số 2957/GPXD ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức cấp Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (hạng mục: san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, chiếu sáng, công viên cây xanh, bờ kè) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Văn bản số 865/CV-CNTĐ-KT ngày 10/04/2023 của Công ty Cổ phần Cấp nước Thủ Đức về việc thỏa thuận thiết kế thi công hệ thống cấp nước cho dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Văn bản số 2062/PCTĐ-KTAT ngày 17/05/2023 của Công ty Điện lực Thủ Đức về việc thỏa thuận cấp điện công trình “Xây dựng mới đường dây trung, hạ thế và trạm biến áp cấp điện cho dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức”, mã GC4381316.

- Văn bản số 08/TBTĐ ngày 28/7/2023 của Công ty TNHH Thiết kế Nam Thiên về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, chiếu sáng công viên cây xanh, bờ kè) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 06A/2023/QĐ-BTM ngày 28/7/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, chiếu sáng công viên cây xanh, bờ kè) dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Công văn số 3945/BXD-HĐXD ngày 31/8/2023 của Bộ Xây dựng về việc sử dụng kết quả thẩm định, giấy phép xây dựng công trình thuộc dự án sau khi nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Văn bản số 27.2/TĐ.VSCC ngày 18/10/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kết Cấu Việt về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 03/2023/QĐ-BTM ngày 19/10/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục nhà ở thấp tầng (159 căn) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Giấy phép xây dựng số 1733/GPXD ngày 18/08/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (hạng mục: san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, chiếu sáng, công viên cây xanh, bờ kè) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức (thay thế Giấy phép xây dựng số 2957/GPXD ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức).

- Công văn số 6799/PC07-Đ2 ngày 21/12/2023 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ (thuộc Công an Thành phố Hồ Chí Minh) về việc góp ý giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông.

- Thông báo số 12/2023/TB-BTM ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới về khởi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và 159 căn nhà thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ghi ngày 08/7/2024 đối với hạng mục trạm xử lý nước thải (STP) và lắp đặt thiết bị công nghệ.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ghi ngày 10/7/2024 đối với hạng mục hệ thống chống sét.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ghi ngày 19/7/2024 đối với hạng mục hệ thống viễn thông gồm điện thoại, internet, truyền hình cáp và phủ sóng di động.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ghi ngày 19/7/2024 đối với hạng mục cấp nước.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ghi ngày 30/7/2024 đối với hạng mục cung cấp và thi công cảnh quan cây xanh.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ghi ngày 06/8/2024 đối với hạng mục hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng.

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án ghi ngày 08/8/2024 đối với hạng mục đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, kè.

- Công văn số 714/NT-PCCC ngày 18/12/2024 của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn (thuộc Công an Thành phố Hồ Chí Minh) chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, trong đó có nội dung: Quy mô công trình (06 trụ nổi); Nội dung được nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy (Giao thông phục vụ chữa cháy; Trụ nước chữa cháy ngoài trời (trụ nổi)).

- Công văn số 1787/TT-TTCD3 ngày 02/4/2025 của Thanh tra Sở Xây dựng về việc phối hợp với Thanh tra xây dựng Thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông kiểm tra hiện trạng công trình vào ngày 01/4/2025 và ghi nhận nội dung:

“- Về hạ tầng kỹ thuật:

+ Các hạng mục san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, chiếu sáng, bờ kè đã xây dựng hoàn thành (theo Biên bản nghiệm thu giữa chủ đầu tư và các đơn vị).

+ Hạng mục đường giao thông đã thi công thảm nhựa lớp 1; hạng mục công viên cây xanh đang thi công xây dựng.

Về 159 căn nhà ở thấp tầng: Đã xây dựng xong phần thô, đang thi công hoàn thiện.

Ý kiến của Thanh tra Xây dựng thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức

+ Về hạ tầng kỹ thuật: thi công xây dựng đúng Giấy phép xây dựng số 1733/GPXD ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới.

+ Về nhà ở: thi công xây dựng đúng Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố và bản vẽ đính kèm Văn bản số 1183/SXD-CPXD ngày 27/01/2022 của Sở Xây dựng.

+ Trong quá trình kiểm tra hoạt động xây dựng tại dự án không xử lý vi phạm hành chính đối với chủ đầu tư và các đơn vị liên quan”.

- Biên bản số 008588/BB-KTCT ngày 13/6/2025 của Thanh tra xây dựng Thành phố Thủ Đức, theo đó ghi nhận nội dung: “Hiện trạng công trình: tổng dự án gồm 05 khu: Khu A, B, C, D, E bao gồm 159 căn đã thi công hoàn thiện. Kết quả kiểm tra: công trình xây dựng đúng theo Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 1183/SXD-CPXD ngày 27/01/2022 của Sở Xây dựng”.

- Biên bản số 008589/BB-KTCT ngày 13/6/2025 của Thanh tra xây dựng Thành phố Thủ Đức, theo đó ghi nhận nội dung: “Hiện trạng công trình: đã thi công hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật của dự án. Kết quả kiểm tra: Thi công xây dựng đúng theo Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật và Quyết định được cấp, phê duyệt”.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 6514/QĐ-UBND ngày 07/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở kinh doanh tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

- Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 để đầu tư xây dựng khu nhà ở.

- Quyết định số 2148/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt phương án giá đất đối với khu đất tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức) do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng làm chủ đầu tư.

- Thông báo số 13387/TB-CTTPHCM ngày 23/08/2022 của Cục Thuế Thành phố xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp, với Thông tin người nộp thuế là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung; Thông tin về đất là thửa đất số Thửa đất số 63, 65, 66, 67, 68, 70, 72 – Tờ bản đồ số 38 – Bộ địa chính phường Bình Trưng Đông, Quận 2 (Thành phố Thủ Đức).

- Thông báo số 27307/TB-CCTTPTĐ ngày 05/9/2022 của Chi Cục thuế Thành phố Thủ Đức về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 244822 (Số vào sổ cấp GCN: CT85751; Thửa đất số 63, 65, 66, 67, 68, 70, 72 – Tờ bản đồ số 38, phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức; Diện tích 57.700 m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: xây dựng khu nhà ở; Thời gian sử dụng: đến ngày 07 tháng 12 năm 2065; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài) được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung vào ngày 27/12/2022.

Ngày 23/9/2024, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung:

“Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (phần diện tích đất ở 25.126,9 m²) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ 134 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 093731.TC.006.

** Ghi chú: Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới phải giải chấp quyền sử dụng đất nêu trên trước khi ký hợp đồng bán nhà ở, công trình xây dựng cho các tổ chức, cá nhân trong dự án theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023”.*

Ngày 25/3/2025, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung *“Đã xóa đăng ký thế chấp”.*

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

- Văn bản số 17/CV-BTM ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới cam kết *“Không cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án tại bất kỳ ngân hàng, cá nhân, tổ chức nào”.*

- Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2024/22729139/HĐBL ngày 28/11/2024 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới; Trong đó có nội dung Nghĩa vụ được bảo lãnh là *“Ngân hàng cam kết về trách nhiệm hoàn trả nghĩa vụ tài chính của Bên được bảo lãnh đối với các bên mua (gọi tắt là “Bên nhận bảo lãnh”) trong trường hợp bên được bảo lãnh không bàn giao nhà ở theo các Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án ký giữa Bên được bảo lãnh và Bên nhận bảo lãnh bao gồm số tiền Bên được bảo lãnh đã nhận ứng trước từ bên nhận bảo lãnh và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà mà Bên được bảo*

lãnh có nghĩa vụ phải trả cho Bên nhận bảo lãnh khi Bên được bảo lãnh không bàn giao nhà ở theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở, nhưng không quá số tiền Bên được bảo lãnh đã nhận ứng trước theo Hợp đồng mua bán nhà ở mà Bên nhận bảo lãnh đã nộp/chuyển vào tài khoản của Bên được bảo lãnh mở tại ngân hàng”; Số tiền bảo lãnh tối đa là 3.180 tỷ đồng và các nội dung khác được nêu trong Hợp đồng.

- Văn bản số 6210/BIDV.TPHCM-FDI ngày 31/12/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cam kết sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua nhà ở hình thành trong tương lai lựa chọn có bảo lãnh thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức.

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, Mã số doanh nghiệp: 0317863848; Đăng ký lần đầu: ngày 01/6/2023; Đăng ký thay đổi lần thứ 3: ngày 23/5/2025.

- Văn bản số 17/CV-BTM ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới cam kết *“135/159 căn nhà ở thấp tầng và quyền sử dụng đất của dự án 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”*.

- Công văn số 157/UBND ngày 19/03/2024 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Đông về việc xác nhận các thông tin pháp lý tại dự án khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới; theo đó xác nhận chưa nhận được đơn, văn bản đề nghị liên quan đến 159 căn nhà thấp tầng thuộc dự án tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường theo quy định quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, như sau:

“1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

... b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

đ) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật...”

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

Theo Văn bản số 17/CV-BTM ngày 18/6/2025, Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới đề nghị xác nhận 135 căn nhà ở thấp tầng trong tổng số 159 căn nhà ở thấp tầng (nhà ở liên kế có sân vườn và biệt thự) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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 TNHH Bất động sản Bình Trung Mới tại Văn bản số 17/CV-BTM ngày 18/6/2025; tiến độ xây dựng công trình được ghi nhận tại Công văn số 1787/TT-TTCD3 ngày 02/4/2025 của Thanh tra Sở Xây dựng, tại Biên bản số 008588/BB-KTCT ngày 13/6/2025 và Biên bản số 008589/BB-KTCT ngày 13/6/2025 của Thanh tra xây dựng Thành phố Thủ Đức và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo 135 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức 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).

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 TNHH Bất động sản Bình Trung Mới tại Văn bản số 17/CV-BTM ngày 18/6/2025.

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 24/7/2024 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 50% 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 TNHH Bất động sản Bình Trung Mới 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. 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 bán nhưng Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới không bán mà thực hiện thế chấp nhà ở này hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm khác (như thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc hình thức thế chấp/đăng ký biện pháp bảo đảm khác) 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, Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới 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 TNHH Bất động sản Bình Trung Mới (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 TNHH Bất động sản Bình Trung Mới 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 TNHH Bất động sản Bình Trung Mới 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 TNHH Bất động sản Bình Trung Mới 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. Liên hệ Sở Xây dựng để được báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và các cơ quan quản lý Nhà nước về quốc phòng, an ninh thống nhất về việc nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu trong dự án. Sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận mới đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

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 Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố Thủ Đức;
- UBND phường Bình Trưng Đông, TP Thủ Đức;
- VP đăng ký đất đai Thành phố;
- Ngân hàng Nhà nước-Chi nhánh TP.HCM;
- Ngân hàng BIDV-Chi nhánh TP.HCM;
- Ban Giám đốc Sở: Q. GD, PGD Mẫn (để báo cáo);
- Tổ CNTT - VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTĐT.

DT: TTB

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Minh Mẫn

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

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



Phụ lục

**DANH SÁCH 135 CĂN NHÀ Ở THẤP TẦNG THUỘC DỰ ÁN KHU NHÀ
Ở PHƯỜNG BÌNH TRUNG ĐÔNG, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC**

(Đính kèm theo Công văn số ...**4234**../SXD-PTĐT ngày 27. tháng 6 năm 2025
của Sở Xây dựng)

Stt	Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền (m ²)	Số tầng	Chiều cao xây dựng (m)	Mẫu nhà
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	A	A1	170,86	3	15	LKG1
2	A	A2	114	3	15	LK1
3	A	A3	114	3	15	LK1m
4	A	A4	114	3	15	LK1
5	A	A5	114	3	15	LK1m
6	A	A6	114	3	15	LK1
7	A	A7	114	3	15	LK1m
8	A	A8	152	3	15	LKG2
9	A	A9	160,9	3	15	LKG3
10	A	A10	102	3	15	LK2
11	A	A11	102	3	15	LK2m
12	A	A12	102	3	15	LK2
13	A	A13	102	3	15	LK2m
14	A	A14	102	3	15	LK2
15	A	A15	102	3	15	LK2m
16	A	A16	102	3	15	LK2
17	A	A17	102	3	15	LK2m
18	A	A18	102	3	15	LK2
19	A	A19	102	3	15	LK2m
20	A	A20	102	3	15	LK2
21	A	A21	174,5	3	15	LKG4
22	A	A22	152	3	15	LKG2m
23	A	A23	114	3	15	LK1
24	A	A24	114	3	15	LK1m
25	A	A25	114	3	15	LK1
26	A	A26	114	3	15	LK1m
27	A	A27	114	3	15	LK1
28	A	A28	114	3	15	LK1m

X. H. C. N
**SỞ
XÂY DỰNG**
HỒ HỒ

ĐHL

Stt	Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền (m ²)	Số tầng	Chiều cao xây dựng (m)	Mẫu nhà
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
29	A	A29	210,48	3	15	LKG5
30	A	A30	218,16	3	15	LKG6
31	A	A31	114	3	15	LK1m
32	A	A32	114	3	15	LK1
33	A	A33	114	3	15	LK1m
34	A	A34	114	3	15	LK1
35	A	A35	256	3	15	LKG7
36	A	A36	243,2	3	15	LKG8
37	A	A37	109,2	3	15	LK3m
38	A	A38	109,2	3	15	LK3
39	A	A39	109,2	3	15	LK3m
40	A	A40	109,2	3	15	LK3
41	A	A41	109,2	3	15	LK3m
42	A	A42	160	3	15	LKG9
43	B	B1	224	3	15	LKG10
44	B	B2	102	3	15	LK2
45	B	B3	102	3	15	LK2m
46	B	B4	102	3	15	LK2
47	B	B5	102	3	15	LK2m
48	B	B6	102	3	15	LK2
49	B	B7	165,72	3	15	LK4
50	B	B8	146,84	3	15	LK5
51	B	B9	127,94	3	15	LK6
52	B	B10	265,1	3	15	LKG11
53	B	B11	317,4	3	15	LKG12
54	B	B12	102	3	15	LK2
55	B	B13	102	3	15	LK2m
56	B	B14	102	3	15	LK2
57	B	B15	136	3	15	LKG13m
58	B	B16	157,5	3	15	LKG3Am
59	B	B17	102	3	15	LK2m
60	B	B18	102	3	15	LK2
61	B	B19	102	3	15	LK2m
62	B	B20	102	3	15	LK2
63	B	B21	102	3	15	LK2m
64	B	B22	102	3	15	LK2
65	B	B23	102	3	15	LK2m
66	B	B24	102	3	15	LK2
67	B	B25	102	3	15	LK2m

Stt	Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền (m ²)	Số tầng	Chiều cao xây dựng (m)	Mẫu nhà
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
68	B	B26	102	3	15	LK2
69	B	B27	157,5	3	15	LKG3A
70	B	B28	136	3	15	LKG13
71	B	B29	102	3	15	LK2m
72	B	B30	102	3	15	LK2
73	B	B31	102	3	15	LK2m
74	B	B32	102	3	15	LK2
75	B	B33	102	3	15	LK2m
76	B	B34	102	3	15	LK2
77	B	B35	102	3	15	LK2m
78	B	B36	194,4	3	15	LKG14
79	B	B37	215,1	3	15	LKG15
80	B	B38	102	3	15	LK2
81	B	B39	102	3	15	LK2m
82	B	B40	102	3	15	LK2
83	B	B41	102	3	15	LK2m
84	B	B42	102	3	15	LK2
85	B	B43	102	3	15	LK2m
86	B	B44	224	3	15	LKG10m
87	C	C1	234,5	3	15	SLG1m
88	C	C2	171	3	15	SL2m
89	C	C3	171	3	15	SL2
90	C	C4	171	3	15	SL2m
91	C	C5	171	3	15	SL2
92	C	C6	171	3	15	SL2m
93	C	C7	171	3	15	SL2
94	C	C8	234,5	3	15	SLG1
95	C	C9	153	3	15	SL1
96	C	C10	153	3	15	SL1m
97	C	C11	153	3	15	SL1
98	C	C12	281	3	15	SLG2
99	C	C13	238,6	3	15	DL1
100	C	C14	153	3	15	SL1
101	C	C15	153	3	15	SL1m
102	C	C16	224	3	15	DL2
103	C	C17	224	3	15	DL2m
104	C	C18	153	3	15	SL1
105	C	C19	153	3	15	SL1m
106	C	C20	153	3	15	SL1



huc

Stt	Lô đất	Mã hiệu ô đất	Diện tích một nền (m ²)	Số tầng	Chiều cao xây dựng (m)	Mẫu nhà
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
107	C	C21	260,8	3	15	SLG3
108	C	C22	321,85	3	15	SLG4
109	C	C23	153	3	15	SL1m
110	C	C24	153	3	15	SL1
111	C	C25	153	3	15	SL1m
112	C	C26	153	3	15	SL1
113	C	C27	153	3	15	SL1m
114	D	D1	227,5	3	15	SLG5
115	D	D2	180	3	15	SL2A
116	D	D3	180	3	15	SL2Am
117	D	D5	298,5	3	15	DL3
118	E	E1	153	3	15	SL1m
119	E	E2	153	3	15	SL1
120	E	E3	153	3	15	SL1m
121	E	E4	153	3	15	SL1
122	E	E5	153	3	15	SL1m
123	E	E6	153	3	15	SL1
124	E	E7	153	3	15	SL1m
125	E	E8	153	3	15	SL1
126	E	E9	153	3	15	SL1m
127	E	E10	233,43	3	15	SLG6
128	E	E11	305,2	3	15	DL7
129	E	E12	238	3	15	DL6A
130	E	E13	153	3	15	SL1m
131	E	E14	153	3	15	SL1
132	E	E15	153	3	15	SL1m
133	E	E16	153	3	15	SL1
134	E	E17	153	3	15	SL1m
135	E	E18	153	3	15	SL1

Ghi chú:

- Cột số (2), (3), (4), (5), (6), (7): thông tin được lấy theo Công văn số 1183/SXD-CPXD ngày 27/01/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà thấp tầng thuộc dự án.

- Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực và phải cung cấp thông tin đầy đủ về vị trí, ký hiệu/mã căn nhà, diện tích ... cho khách hàng mua nhà ở trong quá trình ký hợp đồng mua bán nhà ở.