

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng 4 năm 2026

V/v liên quan đến điều kiện đưa vào
kinh doanh của nhà ở hình thành trong
tương lai tại dự án Tháp CT3&CT7
- Đà Nẵng Times Square

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kim Long Nam

Sở Xây dựng nhận được các Thông báo số 07/2024/TB-KLN ngày 09/10/2024 và Thông báo số 30/2026/TB-KLN ngày 26/03/2026 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán tại dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square.

Sở Xây dựng đã có Công văn số 7777/SXD-QLN ngày 11/10/2024, Công văn số 10825/SXD-QLN ngày 15/12/2025 và Công văn số 4541/SXD-QLN ngày 27/3/2026 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố (*Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố*) và trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan (*Công văn số 1767/DAN –CNTK ngày 03/4/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng; Công văn số 1201/SNNMT-KTĐ ngày 02/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và Công văn số 1202/UBND-KTHTĐT ngày 09/4/2026 của UBND phường An Hải*), Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên công trình, dự án: Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square.

2. Địa chỉ: Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 22 – Lô CT3 và thửa đất số 219, tờ bản đồ số 22 - lô CT7 đường Võ Nguyên Giáp, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kim Long Nam.

4. Diện tích sử dụng đất: 4.107 m².

5. Quy mô công trình: Khối chung cư CT3: 24 tầng nổi và 02 tầng hầm; Khối chung cư CT7: 31 tầng nổi và 02 tầng hầm. Số lượng căn hộ: 575 căn hộ chung cư với tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ: 32.208,51m².

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định chủ trương đầu tư số 2939/QĐ-UBND ngày 12/7/2018, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 4143/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ nhất ngày 22/12/2021, Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 về việc sửa đổi Quyết định chủ trương đầu tư số 2939/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 của UBND thành phố cấp cho dự án Tháp CT3&CT7 – Đà Nẵng Times Square của Công ty Cổ phần Kim Long Nam; Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của UBND thành phố về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square, điều chỉnh tiến độ thực hiện đến Quý II/2026.

- Quyết định số 37/2023/QĐ-KLN ngày 10/8/2023 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam về phê duyệt điều chỉnh dự án Tháp CT3&CT7 – Đà Nẵng Times Square.

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

- Quyết định số 7687/QĐ-UBND ngày 07/11/2016 của UBND thành phố về phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 - Thiết kế đô thị và quy định quản lý kiến trúc xây dựng dự án Đà Nẵng Times Square (điều chỉnh quy hoạch lần 01); Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Đà Nẵng Times Square;

- Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND thành phố về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500 Công trình tại lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Squares;

- Công văn số 336/HĐXD-QLDA ngày 21/10/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh Tháp CT3&CT7; Công văn số 577/HĐXD-DA ngày 18/5/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc đóng dấu thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Tháp CT3&CT7 tại lô CT3 và lô CT7 của dự án Đà Nẵng Times Square; Công văn số 911/HĐXD-DA ngày 07/8/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc điều chỉnh thiết kế dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square;

- Giấy phép xây dựng số 1563/GPXD ngày 12/7/2017 do Sở Xây dựng cấp, được điều chỉnh tại Phụ lục 1 ngày 19/3/2024;

- Quyết định số 10/2024/QĐ-KLN ngày 01/02/2024 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam về phê duyệt Thiết kế kỹ thuật điều chỉnh Tháp CT3&CT7 – Đà Nẵng Times Square; Quyết định số 16/2024/QĐ-KLN ngày 27/3/2024 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam về phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh Tháp CT3&CT7 – Đà Nẵng Times Square.

3. Thông tin về đất đai và nghĩa vụ tài chính của dự án

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 729996 (số vào sổ cấp GCN: CT 34013) và số CE 730000 (số vào sổ cấp GCN: CT 34011) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/12/2016;

- Biên bản bàn giao mốc ranh giới sử dụng đất (địa hình cấp 1) công trình: Dự án Đà Nẵng Times Square; Biên bản bàn giao mốc giới theo đồ án quy hoạch ngày 09/3/2017 của Phòng Quản lý đô thị - UBND quận Sơn Trà.

- Quyết định số 944/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc cho phép Công ty Cổ phần Kim Long Nam được chuyển mục đích sử dụng đất đối với lô đất CT3 và CT7 để thực hiện dự án Tháp CT3&CT7 – Đà Nẵng Times Square;

- Công văn số 10/2026/CV-KLN ngày 29/01/2026 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam về việc liên quan đến xác định nghĩa vụ tài chính dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square; Công văn số 1201/SNNMT-KTĐ ngày 02/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Công văn số 2553/SXD-QLN

Sở Xây dựng báo cáo UBTP v/v thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai để giải quyết thủ tục thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square; Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố Thông báo kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 19/3/2026.

- Thư bảo lãnh thanh toán (số bảo lãnh: VAP010426PMGE097) ngày 01/4/2026 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB); Công văn số 1941/DAN-CNTK ngày 09/4/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

- Theo báo cáo của chủ đầu tư, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Vạn Phúc, địa chỉ: Số 355-357 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội theo hồ sơ số 121405.TC.005 và hồ sơ số 121409.TC.005 đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 01/4/2024.

5. Thông tin khác của dự án

- Công văn số 45/TC-QC ngày 20/01/2017 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 của UBND thành phố về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 259/TD-PCCC ngày 19/11/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an; Công văn số 824/TD-PCCC ngày 10/4/2023, Công văn số 3683/TD-PCCC ngày 19/12/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về điều chỉnh thiết kế phòng cháy và chữa cháy; Công văn số 69/NT-PCCC ngày 11/01/2026 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 12/CV-KLN ngày 05/8/2017 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giữa đại diện chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

- Công văn số 36/2026/CV-KLN ngày 08/4/2026 V/v liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square và chia sẻ diện tích đỗ xe tại Nhà để xe cao tầng CT6 - Đà Nẵng Times Square.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN

- Số lượng căn hộ ở tại dự án: 575 căn hộ chung cư.

- Số lượng căn hộ ở đủ điều kiện bán: **569 căn hộ chung cư** với tổng diện tích sàn nhà ở: 31.312,12 m². Chi tiết căn hộ theo Giấy phép xây dựng số 1563/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 12/7/2017, được điều chỉnh tại Phụ lục 1 ngày 19/3/2024.

- Số lượng căn hộ ở giữ lại không bán: 06 căn hộ chung cư thông tầng tại tầng 1 và tầng 2 để làm tài sản đảm bảo bổ sung theo cam kết tại Công văn số 10/2026/CV-KLN ngày 29/01/2026 của Công ty Cổ phần Kim Long Nam.

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, 569 căn hộ chung cư hình thành trong tương lai tại dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 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 7777/SXD-QLN ngày 11/10/2024, Công văn số 10825/SXD-QLN ngày 15/12/2025 và Công văn số 4541/SXD-QLN ngày 27/3/2026.

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 và cam kết thực hiện phát sinh nghĩa vụ tài chính (nếu có) tại dự án gửi kèm các Văn bản: số 07/2024/TB-KLN ngày 09/10/2024, số 30/2026/TB-KLN ngày 26/03/2026 và số 10/2026/CV-KLN ngày 29/01/2026.

- 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.

- Dự án thuộc khu vực không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở.

- 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 2024.

- 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. Việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 17, 18, 19 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 4, 5, 7 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- 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 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 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 Kim Long Nam 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 An Hải;
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QL (U).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn