

UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Lâm Đồng, ngày tháng 7 năm 2026

V/v thông báo điều kiện nhà ở
hình thành trong tương lai đưa
vào kinh doanh đối với Chung cư
cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở
Phú Hải tại phường Phú Thủy.

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 51/CV-HPBT ngày 30/6/2026 của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện được mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Phú Hải tại phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi kiểm tra nội dung thông báo của chủ đầu tư và hồ sơ gửi kèm, Sở Xây dựng thông báo điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh đối với Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Phú Hải tại phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng cụ thể như sau:

I. Thông tin về dự án:

(Theo các Quyết định: số 1159/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Phú Hải; Quyết định số 809/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Phú Hải; Giấy phép xây dựng số 1769/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/5/2025)

1. Tên công trình: Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Phú Hải.
2. Địa chỉ: phường Phú Hải, thành phố Phan thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng).
3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận.
4. Diện tích khu đất: 5,017 ha.
5. Quy mô dự án:
Chung cư cao tầng:
 - Diện tích xây dựng: 4.853,3m²;
 - Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm): 125.712,01m²;
 - Chiều cao công trình: 146,6m;
 - Số tầng: 37 tầng.
6. Tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động:

Quý II/2027 đưa dự án vào hoạt động theo Văn bản số 4838/STC-HTĐT ngày 21/5/2026 của Sở Tài chính về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu nhà ở Phú Hải, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng.

II. Pháp lý của dự án:

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

- Quyết định số 1159/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận về quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Phú Hải.

- Quyết định số 809/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Phú Hải.

- Văn bản số 4838/STC-HTĐT ngày 21/5/2026 của Sở Tài chính về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu nhà ở Phú Hải, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng.

- Văn bản số 11110/BXD-QLN ngày 17/7/2026 của Bộ Xây dựng về việc trả lời văn bản số 6005/SXD-QLN ngày 06/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng.

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

2.1. Hồ sơ quy hoạch:

Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án Khu nhà ở Phú Hải theo văn số 6363/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của UBND Thành phố Phan Thiết.

2.2. Hồ sơ thiết kế được phê duyệt:

- Văn bản số 360/HĐXD-QLDA ngày 16/12/2021 của cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD hạng mục Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Phú Hải.

- Quyết định số 05/QĐ - HPBT ngày 08/5/2025 của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Công trình Chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở Phú Hải.

- Giấy phép xây dựng số 1769/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/5/2025.

- Thông báo khởi công số 16/HPBT ngày 04/6/2025 của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận gửi UBND phường Phú Hải.

- Biên bản nghiệm thu số 01/HTGD/BBNT/TB ngày 22/01/2022 (nghiệm thu thi công hạ tầng kỹ thuật) giữa đại diện Chủ đầu tư và các đơn vị tham gia xây dựng công trình.

- Biên bản nghiệm thu số 01/HTGD/BBNT/TP ngày 23/12/2025 (nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng chung cư cao tầng) giữa đại diện Chủ đầu tư và các đơn vị tham gia xây dựng công trình.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định giao đất số 2366/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc giao đất cho Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận để đầu tư đường giao thông tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS579902 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/9/2019 cho Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 4 thuộc phường Phú Hải, thành phố Phan thiết, tỉnh Bình Thuận.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp tài sản:

Theo Văn bản số 51/CV-HPBT ngày 30/6/2026 của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận thì quyền sử dụng đất, tài sản gắn với quyền sử dụng đất của dự án đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp dự án số 16538/25MN/HĐBĐ ngày 08/9/2025 giữa Công ty TNHH Một Thành Viên Hải Phát - Bình Thuận (bên thế chấp) với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh sở giao dịch Đồng Nai (bên đại diện theo ủy quyền nhận thế chấp) và *hiện nay chưa được giải chấp*.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

Tổng số 1.138 căn hộ, trong đó: Tháp A có 569 căn và Tháp B có 569 căn của Chung cư cao tầng thuộc Khu nhà ở Phú Hải tại phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng (*Thông tin cụ thể theo Phụ lục đính kèm*).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được đưa vào kinh doanh:

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận tại văn bản số 51/CV-HPBT ngày 30/6/2026; Các căn hộ chung cư cao tầng thuộc Khu nhà ở Phú Hải được nêu tại Mục III Văn bản này đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể:

1. Chung cư cao tầng thuộc Khu nhà ở Phú Hải đã được khởi công xây dựng theo Thông báo khởi công số 16/HPBT ngày 04/6/2025 của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận gửi UBND phường Phú Hải.

2. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Quyết định giao đất số 2366/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc giao đất cho Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận để đầu tư đường giao thông tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS579902 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/9/2019 cho Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình

Thuận tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 4 thuộc phường Phú Hải, thành phố Phan thiết, tỉnh Bình Thuận (trong đó Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS579902 hiện đã thế chấp).

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng số 1769/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/5/2025.

b) Thông báo khởi công số 16/HPBT ngày 04/6/2025 của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận gửi UBND phường Phú Hải.

c) Biên bản nghiệm thu số 01/HTGD/BBNT/TB ngày 22/01/2022 (nghiệm thu thi công hạ tầng kỹ thuật) giữa đại diện Chủ đầu tư và các đơn vị tham gia xây dựng công trình và Biên bản nghiệm thu số 01/HTGD/BBNT/TP ngày 23/12/2025 (nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng chung cư cao tầng) giữa đại diện Chủ đầu tư và các đơn vị tham gia xây dựng công trình.

4. Quyết định số 1159/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận; Quyết định số 809/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận (trước sắp xếp) và Văn bản số 4838/STC-HTĐT ngày 21/5/2026 của Sở Tài chính về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu nhà ở Phú Hải, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản số 11110/BXD-QLN ngày 17/7/2026 của Bộ Xây dựng về việc trả lời văn bản số 6005/SXD-QLN ngày 06/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng.

5. Về tình trạng bất động sản:

Hiện nay, Sở Xây dựng không nhận được thông tin về 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; bị kê biên để đảm bảo thi hành án; thuộc trường hợp cấm giao dịch, trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

V. Điều kiện huy động vốn, kinh doanh nhà ở:

- Phải giải chấp tài sản bị thế chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

- Phải thực hiện bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai, thanh toán trong mua bán và đảm bảo nguyên tắc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 23, Điều 25 và Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

VI. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án:

- 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 văn bản số 51/CV-HPBT ngày 30/6/2026.

- Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, chủ đầu tư 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 chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 (có hiệu lực ngày 01/3/2026) 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.

- Chịu trách nhiệm toàn bộ về việc tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định pháp luật về xây dựng. 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.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được kinh doanh theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, thanh toán trong mua bán và đảm bảo nguyên tắc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 23, Điều 25 và Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.

- 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.

- Tập trung nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, bàn giao nhà ở cho người mua theo đúng tiến độ cam kết trong hợp đồng mua bán; sử dụng nguồn vốn được huy động đảm bảo đúng mục đích. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu xảy ra các sai phạm trong quá trình bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn nhà tại dự án.

- Hiện nay, chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với dự án theo Mục II văn bản này, chủ đầu tư phải giải chấp tài sản trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Q.GĐ Sở (b/c);
- Ngân hàng nhà nước CN khu vực 10
(để chuyển cho các Ngân hàng thương mại có liên quan);
- Lưu: VT, QLN_(Nam).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đức Toàn