

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

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

Số: **8139** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **14** tháng 3 năm 2026

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với **598 căn hộ chung cư** thuộc Khối tháp A2 và Khối tháp A3 tại dự án Khu căn hộ Phú Hưng tại phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh (**đợt 1**)

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby
Địa chỉ: 510 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi,
Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 09/RUBY-KDĐT ngày 06/3/2026 (Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H29.18-260306-170048 ngày 06/03/2026) và văn bản số 18/RUBY-KDĐT ngày 12/3/2026 đính kèm hồ sơ liên quan của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua căn hộ dự án Khu căn hộ Phú Hưng, tại phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án (theo Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định số 1058/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư; Giấy phép xây dựng số 1837/GPXD ngày 07/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương)

- Tên dự án: Khu căn hộ Phú Hưng.
- Địa chỉ: Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby.
- Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: 510 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 19.900,03m².
- Quy mô nhà ở: 1.490 căn hộ chung cư.
- Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng: Quý III năm 2028.

II. Pháp lý của dự án

Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby cung cấp hồ sơ đính kèm theo Văn bản số Văn bản số 09/RUBY-KDĐT ngày 06/3/2026 gồm các văn bản (bản chính hoặc bản sao được chứng thực đúng với bản chính) như sau:



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

- Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Hưng do Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 1058/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Hưng.

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

- Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 2880/UBND-VP ngày 26/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một v/v điều chỉnh số liệu bản vẽ theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của UBND thành phố Thủ Dầu Một;

- Văn bản số 224/HĐXD-QLKT ngày 14/9/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu căn hộ Phú Hưng.

- Giấy phép xây dựng số 1837/GPXD ngày 07/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 3627/SXD-KTKT ngày 27/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương v/v đính chính thông tin tại Giấy phép xây dựng số 1837/GPXD ngày 07/5/2025 của Sở Xây dựng.

- Giấy tờ về việc nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của dự án

- Quyết định số 945/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu căn hộ Phú Hưng tại phường Định Hòa Thành phố Thủ Dầu Một.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 875837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/12/2022, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby.

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

- Ngày 12/3/2026, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby cung cấp bản chính

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 875837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/12/2022 cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby để thực hiện đối chiếu bản sao của hồ sơ.

- Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby có văn bản đề ngày 04/02/2026 cam kết không thể chấp dự án, bao gồm không thể chấp lô đất thực hiện dự án.

- Văn bản số 95/TXN-BIDV.TPHCM ngày 12/01/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có nội dung: *“Ngân hàng chấp thuận sẽ bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”*.

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

Tại Văn bản số 345/UBND-KT ngày 03/3/2026, Ủy ban nhân dân phường Chánh Hiệp có ý kiến như sau: *“Qua rà soát nội dung có liên quan, Ủy ban nhân dân phường Chánh Hiệp không có tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tranh chấp, kê biên để đảm bảo thi hành án đối với dự án Khu căn hộ Phú Hưng do Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby làm chủ đầu tư theo quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023”*.

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

Tổng cộng có **598 / 1.490 căn hộ chung cư** của Khối tháp A2 và Khối tháp A3 thuộc dự án Khu căn hộ Phú Hưng tại phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh (*Chi tiết theo Phụ lục đính kèm*).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby, tiến độ xây dựng công trình và quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo **598 căn hộ chung cư** của Khối tháp A2 và Khối tháp A3 thuộc dự án Khu căn hộ Phú Hưng tại phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby làm chủ đầu tư 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.

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 Đầu tư kinh doanh Ruby tại Văn bản số 09/RUBY-KDĐT ngày 06/3/2026, Văn bản cam kết không thể chấp dự án và văn bản cam kết đề ngày 04/02/2026.

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, cho thuê mua 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, cho thuê mua nhà ở từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê 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 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.

6. Liên hệ Sở Xây dựng để cấp mã định danh từng căn hộ chung cư tại dự án Khu căn hộ Phú Hưng theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

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 Đầu tư kinh doanh Ruby 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, cho thuê mua nhưng Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby không bán, cho thuê mua 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, cho thuê mua 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, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby 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 đối với bên mua, bên thuê mua nhà ở khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby 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, cho thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Ruby có trách nhiệm gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Trường hợp bên mua, thuê 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, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Công ty có trách nhiệm gửi hợp đồng mua bán, thuê mua 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, thuê mua nhà ở khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng cho bên mua, thuê 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 có ý kiến tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người 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 hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đối với đối tượng 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, cho thuê mua 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 Đầu tư kinh doanh Ruby biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND phường Chánh Hiệp;
- Ngân hàng Nhà nước-Chi nhánh TP.HCM;
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (*để biết*);
- Ban Giám đốc Sở: GD, PGD Mẫn (*để báo cáo*);
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành (*để kiểm tra*);
- Tổ CNTT - VPS (*đăng Website*);
- Lưu: VT, PTĐT_C Dững.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Minh Mẫn

(06)



PHỤ LỤC

**Danh sách 598 căn hộ chung cư thuộc Khối tháp A2 và Khối tháp A3
tại dự án Khu căn hộ Phú Hưng tại phường Chánh Hiệp do Công ty TNHH Đầu tư
kinh doanh Ruby làm Chủ đầu tư đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương
lai được đưa vào kinh doanh (đợt 1)**

(Đính kèm Công văn số 8139 /SXD-PTĐT ngày 14 tháng 3 năm 2026 của Sở Xây dựng)

STT	Tháp	Tầng	Mã căn	Số lượng căn hộ (căn)	Ghi chú
1	Tháp A2			295	
		Tầng 4	Từ A2-0401 đến A2-0405	5	
		Tầng 5	Từ A2-0501 đến A2-0510	10	
		Tầng 6	Từ A2-0601 đến A2-0610	10	
		Tầng 7	Từ A2-0701 đến A2-0710	10	
		Tầng 8	Từ A2-0801 đến A2-0810	10	
		Tầng 9	Từ A2-0901 đến A2-0910	10	
		Tầng 10	Từ A2-1001 đến A2-1010	10	
		Tầng 11	Từ A2-1101 đến A2-1110	10	
		Tầng 12	Từ A2-1201 đến A2-1210	10	
		Tầng 13	Từ A2-1301 đến A2-1310	10	
		Tầng 15	Từ A2-1501 đến A2-1510	10	
		Tầng 16	Từ A2-1601 đến A2-1610	10	
		Tầng 17	Từ A2-1701 đến A2-1710	10	
		Tầng 18	Từ A2-1801 đến A2-1810	10	
		Tầng 19	Từ A2-1901 đến A2-1910	10	
		Tầng 20	Từ A2-2001 đến A2-2010	10	
		Tầng 21	Từ A2-2101 đến A2-2110	10	
		Tầng 22	Từ A2-2201 đến A2-2210	10	



STT	Tháp	Tầng	Mã căn	Số lượng căn hộ (căn)	Ghi chú
		Tầng 23	Từ A2-2301 đến A2-2310	10	
		Tầng 24	Từ A2-2401 đến A2-2410	10	
		Tầng 25	Từ A2-2501 đến A2-2510	10	
		Tầng 26	Từ A2-2601 đến A2-2610	10	
		Tầng 27	Từ A2-2701 đến A2-2710	10	
		Tầng 28	Từ A2-2801 đến A2-2810	10	
		Tầng 29	Từ A2-2901 đến A2-2910	10	
		Tầng 30	Từ A2-3001 đến A2-3010	10	
		Tầng 31	Từ A2-3101 đến A2-3110	10	
		Tầng 32	Từ A2-3201 đến A2-3210	10	
		Tầng 33	Từ A2-3301 đến A2-3310	10	
		Tầng 34	Từ A2-3401 đến A2-3410	10	
2	Tháp A3			303	
		Tầng 1 và 2	Từ A3-A0114 đến A3-A0116	3	
		Tầng 4	Từ A3-0401 đến A3-0403	3	
		Tầng 5	Từ A3-0501 đến A3-0511	11	
		Tầng 6	Từ A3-0601 đến A3-0611	11	
		Tầng 7	Từ A3-0701 đến A3-0711	11	
		Tầng 8	Từ A3-0801 đến A3-0811	11	
		Tầng 9	Từ A3-0901 đến A3-0911	11	
		Tầng 10	Từ A3-1001 đến A3-1011	11	
		Tầng 11	Từ A3-1101 đến A3-1111	11	
		Tầng 12	Từ A3-1201 đến A3-1211	11	
		Tầng 13	Từ A3-1301 đến A3-1311	11	
		Tầng 15	Từ A3-1501 đến A3-1511	11	
		Tầng 16	Từ A3-1601 đến A3-1611	11	
		Tầng 17	Từ A3-1701 đến A3-1711	11	
		Tầng 18	Từ A3-1801 đến A3-1811	11	

STT	Tháp	Tầng	Mã căn	Số lượng căn hộ (căn)	Ghi chú
		Tầng 19	Từ A3-1901 đến A3-1911	11	
		Tầng 20	Từ A3-2001 đến A3-2011	11	
		Tầng 21	Từ A3-2101 đến A3-2111	11	
		Tầng 22	Từ A3-2201 đến A3-2211	11	
		Tầng 23	Từ A3-2301 đến A3-2311	11	
		Tầng 24	Từ A3-2401 đến A3-2411	11	
		Tầng 25	Từ A3-2501 đến A3-2511	11	
		Tầng 26	Từ A3-2601 đến A3-2611	11	
		Tầng 27	Từ A3-2701 đến A3-2711	11	
		Tầng 28	Từ A3-2801 đến A3-2811	11	
		Tầng 29	Từ A3-2901 đến A3-2911	11	
		Tầng 30	Từ A3-3001 đến A3-3011	11	
		Tầng 31	Từ A3-3101 đến A3-3111	11	
		Tầng 32	Từ A3-3201 đến A3-3211	11	



Handwritten signature in blue ink.