

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng 8 năm 2026

V/v điều kiện đưa vào kinh doanh
đối với nhà ở hình thành trong tương lai
tại dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị
nghỉ dưỡng Làng Vân
(388 căn – Phân khu 3)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinpearl

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 115.DN/2026/CV-VP ngày 30/7/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản tại dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (388 căn – Phân khu 3) (đính kèm văn bản).

Liên quan đến Phân khu 3 dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân, Sở Xây dựng đã có Công văn số 7217/SXD-QLN ngày 06/5/2026 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến các của cơ quan, đơn vị liên quan (Công văn số 2718/DAN-CNTK ngày 08/5/2026 và Công văn số 6700/DAN-CNTK ngày 17/7/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng, Công văn số 6046/SNNMT-QLĐĐ ngày 18/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công văn số 3221/VPĐK-KTĐC ngày 12/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai và Công văn số 1623/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/5/2026 của UBND phường Hải Vân), Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

- Tên dự án:** Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân.
- Địa chỉ:** Phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng.
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Vinpearl.
- Diện tích sử dụng đất:** 506,9 ha.

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 5805/QĐ-UBND ngày 27/8/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 1432/QĐ-TTg ngày 20/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân; Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 09/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc đính chính thông tin tại Điều 1 Quyết định số 1432/QĐ-TTg ngày 20/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân;

- Quyết định số 0501/2026/QĐ-VP ngày 05/01/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc phê duyệt dự án xây dựng công trình thuộc dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân, hạng mục nhà ở thấp tầng – Khu 1; Quyết

định số 16/2026/QĐ-VP JSC ngày 27/5/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc phê duyệt điều chỉnh hạng mục Nhà ở thấp tầng – Khu 3 thuộc Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân.

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

- Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 22/3/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và tổng hợp Làng Vân; Quyết định số 9043/QĐ-UBND ngày 15/12/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và tổng hợp Làng Vân; Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và tổng hợp Làng Vân; Quyết định số 5820/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 5462/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 7064/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND quận Liên Chiểu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân.

- Giấy phép xây dựng số 1116/SXD-GPXD ngày 19/6/2025 cấp phép xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Công văn số 2761/SXD-CPXD ngày 28/4/2025 của Sở Xây Dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân tại phường Hoà Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; Công văn số 8979/SXD-CPXD ngày 27/5/2026 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh đầu tư hạng mục Nhà ở thấp tầng phân khu 3 (HHB-DL3) thuộc dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (Phạm vi thẩm định tổng cộng 1.438 căn liền kề và biệt thự tại 117 lô đất gồm: Liền kề A3-LK-01 đến A3-LK-91 (91 lô đất – 1.349 căn); Biệt thự A3-BT-05 đến A3-BT-29 và A3-BT-31 (26 lô đất – 89 căn).

- Thông báo số 2705/2026/TB-VP JSC ngày 27/5/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Nhà ở thấp tầng – Khu 3 thuộc dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân; Quyết định số 17/2026/QĐ-VP JSC ngày 27/5/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Nhà ở thấp tầng – Khu 3 thuộc dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân; Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân; Biên bản xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa ngày 26/6/2025.

- Quyết định số 1215/QĐ-UBND ngày 27/8/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm của Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Thông báo nộp tiền số 1367/TB-DAN ngày 06/3/2026 về tiền sử dụng đất; 03 Giấy nộp tiền vào NSNN của Công ty Cổ phần Vinpearl; Công văn số 1810/DAN-CNTK ngày 03/2/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng; Công văn số 6046/SNNMT-QLĐĐ ngày 18/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

Theo báo cáo của chủ đầu tư, hiện chủ đầu tư không thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai/dự án/quyền sử dụng đất xây dựng của 388 căn nhà ở theo danh sách mở bán đợt này cho bất kỳ tổ chức tín dụng nào. Riêng đối với dự án, chủ đầu tư 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 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

5. Thông tin khác của dự án

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 144/TD-PCCC do Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/3/2025.

- Quyết định số 1054/QĐ-BNNMT ngày 23/4/2025 Bộ Nông nghiệp và Môi trường Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân.

- Thông báo số 76.DN/2026/TB-VP ngày 27/5/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Công văn số 77.DN/2026/CV-VP ngày 28/5/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl V/v báo cáo tình trạng thi công liên quan dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân.

- Biên bản nghiệm thu số PK03-XD/NTHT-ĐVSD/HTKT/VPĐN ngày 22/4/2026 về việc nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật phân khu 3 tại dự án.

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

- Số lượng nhà ở: 388 căn nhà ở thuộc Phân khu 3 theo sơ đồ mặt bằng đính kèm.

- Chi tiết thông tin nhà ở theo hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi được phê duyệt.

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 các của cơ quan, đơn vị liên quan, 388 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Phân khu 3 tại dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân 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 7217/SXD-QLN ngày 06/5/2026.

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 115.DN/2026/CV-VP ngày 30/7/2026; thực hiện hồ sơ đảm bảo theo đúng quy định sau Báo cáo nghiên cứu khả thi, các lưu ý trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và trong các hồ sơ liên quan đã được hướng dẫn.

- 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.

- 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 05% 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. Lưu ý, tổng số vốn huy động theo các hình thức không được vượt quá tổng mức đầu tư dự án theo quy định.

- 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 đề cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền; chia sẻ, 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 quy định tại Điều 30 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 Vinpearl biết, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế thành phố Đà Nẵng;
- UBND phường Hải Vân;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang Thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN (U).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn