

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: 22681 /SXD-PTĐT
V/v điều chỉnh Mục 5, Phần V Công văn
số 19890/SXD-PTĐT ngày 06/6/2026
của Sở Xây dựng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 6 năm 2026



SAO Y BẢN CHÍNH

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn,
Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 154/2026/CV-ĐHBJY ngày 19/6/2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam về việc đề nghị điều chỉnh giá trị thanh toán trong mua bán, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại Công văn số 19890/SXD-PTĐT ngày 06/6/2026 của Sở Xây dựng (đính kèm hồ sơ), Văn bản số 422/2026/CV-VHM ngày 23/6/2026 của Công ty Cổ phần Vinhomes về tỷ lệ vốn sở hữu của Công ty Cổ phần Vinhomes trong Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (đính kèm hồ sơ). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại Công văn số 19890/SXD-PTĐT ngày 06/6/2026 của Sở Xây dựng về thông báo đủ điều kiện được bán đối với 3.549 căn nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai tại các lô đất thuộc Đơn vị ở 4 thuộc Dự án Khu đô thị Đại học quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh, tại Mục 5, Phần V về Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam có nội dung:

“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”.

Căn cứ ý kiến của Bộ Tài chính tại Công văn số 8520/BTC-PC ngày 22/6/2026, Văn bản số 154/2026/CV-ĐHBJY ngày 19/6/2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam (đính kèm hồ sơ) và Văn bản số 422/2026/CV-VHM ngày 23/6/2026 của Công ty Cổ phần Vinhomes (đính kèm hồ sơ), tại thời điểm ngày 23/6/2026, Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 1



Điều 20 Luật Đầu tư năm 2025. Do đó, Sở Xây dựng điều chỉnh Mục 5, Phần V Công văn số 19890/SXD-PTĐT ngày 06/6/2026 như sau:

“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.

Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo và Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam có thay đổi cơ cấu vốn điều lệ dẫn đến việc Công ty đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với Nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua, Công ty có trách nhiệm thông báo cho Sở Xây dựng để xem xét và điều chỉnh các nội dung có liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.”

Nội dung điều chỉnh tại Công văn này thay thế cho nội dung tương ứng đã được đề cập trong Công văn số 19890/SXD-PTĐT ngày 06/6/2026. Các nội dung khác không thay đổi được giữ nguyên và tiếp tục thực hiện theo Công văn số 19890/SXD-PTĐT ngày 06/6/2026 của Sở Xây dựng./.

Nơi nhận: Lưu

- Như trên;
- VP đăng ký đất đai Thành phố (để biết);
- NH Nhà nước Khu vực 2 (để biết);
- UBND xã Xuân Thới Sơn (để phối hợp và kiểm tra);
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội (để biết);
- Ban Giám đốc Sở: GDS, PGD Khiết (để báo cáo);
- Phòng KTCN (để kiểm tra);
- Tổ CNTT-VPS (đăng Website);
- Lưu: VT, PTĐT. (05)

KO\2026\HĐV(11)66



Huỳnh Thanh Khiết

