

Số: /SXD-QLN&PTĐT

Bình Định, ngày tháng năm 2024

V/v xác nhận đủ điều kiện của nhà ở thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với giai đoạn 1 gồm 92 căn của dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ yêu cầu giải quyết thủ tục thông báo điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định theo văn bản số 368/2024/PĐ-KTK ngày 19/11/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) gửi qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, mã hồ sơ: H08.16-241119-0004.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Sau khi xem xét hồ sơ, các tài liệu có liên quan và phối hợp với các cơ quan liên quan, chủ đầu tư dự án kiểm tra điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai của dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

- Tên dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh
- Địa điểm xây dựng: xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
- Quy mô dự án:
 - Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.
 - Quy mô sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Đất dịch vụ thương mại	5.563,43	1,29	
1.1	Đất chợ truyền thống	2.773,85		
1.2	Đất thương mại dịch vụ	2.789,58		

2	Đất ở	171.748,47	39,79	
2.1	Đất ở liên kế	88.452,39		
2.2	Đất ở kết hợp dịch vụ	44.728,14		
2.3	Đất ở biệt thự	12.058,07		
2.4	Đất nhà ở xã hội và bố trí tái định cư	26.509,87		
-	<i>Đất ở để phục vụ tái định cư</i>	<i>25.581,12</i>		
-	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	<i>928,75</i>		
3	Đất công trình công cộng	19.086,96	4,42	
3.1	Trường trung học cơ sở	5.010,42		
3.2	Trường tiểu học	5.948,99		
3.3	Trường mẫu giáo	5.061,85		
3.4	Trạm y tế	3.065,70		
4	Đất cây xanh, công viên - TDTT, CXCL	79.980,03	18,53	
4.1	Đất cây xanh, công viên – TDTT	17.776,78		
4.2	Đất cây xanh cách ly	62.203,25		
5	Đất giao thông	155.226,07	35,96	
	Tổng cộng	431.604,96	100	

II. Pháp lý của Dự án:

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

- Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; Nhà đầu tư thực hiện dự án: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASĐĐ ngày 07/10/2020 ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Bình Định và Công ty Phát Đạt.

- Phụ lục số 01 Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất ngày 26/9/2024.

- Phụ lục số 02 Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất ngày 20/11/2024.

- Văn bản số 9009/UBND-KT ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc các nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, theo đó, “*Đồng ý về chủ trương xác định khu vực phải đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh là 215 lô đất, tương ứng với diện tích 29.407,01m²/145.238,60m², chiếm tỷ lệ 20,25% (vị trí tại mặt tiền tuyến đường Quốc lộ 19 và tuyến đường N7 có mặt cắt ngang 27m) và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là 1.207 lô đất, tương ứng với diện tích 115.831,59m²/145.238,60m², chiếm tỷ lệ 79,75% (vị trí tại các tuyến đường còn lại của dự án) để nhà đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan và phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành theo như đề xuất của Sở Xây dựng tại văn bản nêu trên”.*

2. Thông tin về đất đai:

- Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, trong đó, giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với diện tích 212.992 m² đất, bao gồm: đất ở: **91.433,37m²**.

- Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 511111, số vào sổ cấp GCN: CT19248 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/11/2024, cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với diện tích 98.699,8m²

3. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng:

- Quyết định số 443/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Văn bản số 57/SXD-QLN&PTĐTTĐ ngày 22/4/2024 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Giai đoạn 1, thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Văn bản số 86/SXD-QLN&PTĐTTĐ ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Giai đoạn 1, thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh (tổng cộng 12 lô – 9 mẫu);

- Văn bản số 137/SXD-QLN&PTĐTTĐ ngày 17/9/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 17/10/2023, số 11/GPXD ngày 06/12/2023, số 15/GPXD ngày 09/10/2024, số 17/GPXD ngày 18/11/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Dự án.

- Thông báo khởi công số 164/2024/PĐ-QLXD2 ngày 14/5/2024 và Thông báo khởi công số 317A/2024/PĐ-QLXD2 ngày 01/10/2024 của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt.

4. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản: Chủ đầu tư đã có Văn bản số 368/2024/PĐ-KTK ngày 19/11/2024, đã đăng tải thông tin trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo quy định.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai:

Giai đoạn 1 gồm 92 căn nhà ở kết hợp dịch vụ (theo kết quả thẩm định tại Văn bản số 57/SXD-QLN&PTĐTTĐ ngày 22/4/2024 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - giai đoạn 1 gồm 80 lô; và Văn bản số 86/SXD-QLN&PTĐTTĐ ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Giai đoạn 1, tổng cộng 12 lô), chi tiết như sau:

Stt	Ký hiệu lô đất	Loại hình	Số lượng (lô)	Tên trục đường	Diện tích lô đất (m ²)	Tầng cao (tầng)
I	Đất ở kết hợp dịch vụ		92		12,001.76	3 + tum thang
1	ODV1-15	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	3 + tum thang
2	ODV1-16	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
3	ODV1-17	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
4	ODV1-18	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
5	ODV1-19	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	141.08	
II	ODV2		17		2,178.55	3 + tum

						thang
1	ODV2-01	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	143.21	3 + tum thang
2	ODV2-02	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
3	ODV2-03	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
4	ODV2-04	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
5	ODV2-05	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
6	ODV2-06	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
7	ODV2-07	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
8	ODV2-08	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
9	ODV2-09	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
10	ODV2-10	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
11	ODV2-11	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
12	ODV2-12	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
13	ODV2-13	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
14	ODV2-14	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
15	ODV2-15	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
16	ODV2-16	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
17	ODV2-17	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	145.34	
III	ODV3		4		596.00	3 + tum thang
1	ODV3-01	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	172.00	3 + tum thang
2	ODV3-02	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
3	ODV3-03	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
4	ODV3-04	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	172.00	
IV	ODV4		4		596.00	3 + tum thang
1	ODV4-01	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	172.00	3 + tum thang
2	ODV4-02	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
3	ODV4-03	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
4	ODV4-04	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	172.00	
V	ODV5		28		3,661.76	3 + tum thang
1	ODV5-01	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	171.69	3 + tum thang
2	ODV5-02	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
3	ODV5-03	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
4	ODV5-04	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
5	ODV5-05	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
6	ODV5-06	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
7	ODV5-07	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
8	ODV5-08	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
9	ODV5-09	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
10	ODV5-10	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
11	ODV5-11	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
12	ODV5-12	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
13	ODV5-13	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
14	ODV5-14	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
15	ODV5-15	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
16	ODV5-16	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
17	ODV5-17	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
18	ODV5-18	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	

19	ODV5-19	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
20	ODV5-20	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
21	ODV5-21	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
22	ODV5-22	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
23	ODV5-23	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
24	ODV5-24	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
25	ODV5-25	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
26	ODV5-26	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
27	ODV5-27	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
28	ODV5-28	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	214.07	
VI	ODV8		31		3,911.05	3 + tum thang
1	ODV8-03	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	123.70	
2	ODV8-04	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
3	ODV8-05	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
4	ODV8-06	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
5	ODV8-07	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
6	ODV8-08	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
7	ODV8-09	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
8	ODV8-10	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
9	ODV8-11	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
10	ODV8-12	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
11	ODV8-13	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
12	ODV8-14	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
13	ODV8-15	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
14	ODV8-16	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
15	ODV8-17	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
16	ODV8-18	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
17	ODV8-19	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
18	ODV8-20	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
19	ODV8-21	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
20	ODV8-22	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.05	
21	ODV8-23	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.04	
22	ODV8-24	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.02	
23	ODV8-25	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.01	
24	ODV8-26	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
25	ODV8-27	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
26	ODV8-28	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.00	
27	ODV8-29	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.01	
28	ODV8-30	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.02	
29	ODV8-31	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.04	
30	ODV8-32	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	126.06	
31	ODV8-33	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	133.10	
VII	ODV9		3		413.32	3 + tum thang
1	ODV9-01	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	154.93	
2	ODV9-02	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	124.86	
3	ODV9-03	Nhà ở kết hợp dịch vụ	1	D16	133.53	
TỔNG			92		12,001.76	

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

92 căn nhà ở kết hợp dịch vụ (tại mục III văn bản này) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định 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 2023, cụ thể:

1. Khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Thông báo khởi công số 164/2024/PĐ-QLXD2 ngày 14/5/2024 và Thông báo khởi công số 317A/2024/PĐ-QLXD2 ngày 01/10/2024 của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 511111, số vào sổ cấp GCN số CT19248 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/11/2024

3. Giấy tờ về xây dựng:

Theo quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14: 92 căn nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020; phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 thuộc trường hợp miễn phép xây dựng theo quy định.

- Quyết định số 198A/2024/PĐ-KTK ngày 12/6/2024 của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt phê duyệt dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh hạng mục Mẫu nhà kết hợp dịch vụ - giai đoạn 1 (92 lô).

- Quyết định số 200A/2024/PĐ-KTK ngày 13/6/2024 của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) Mẫu nhà kết hợp dịch vụ - Giai đoạn 1 (92 lô) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

4. Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án:

Tiến độ thực hiện dự án: theo Văn bản số 352/2024/PĐ/PTDA2 ngày 06/11/2024 của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt, tổng tiến độ thực hiện dự án từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/01/2027 (tổng thời gian 74 tháng); trong đó, tiến độ triển khai xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 (triển khai khu vực đã được giao đất đợt 1 theo Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Bình Định) là 26 tháng (từ 01/11/2022 đến 30/12/2024).

a) Đối với các hạng mục thuộc thẩm quyền kiểm tra theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình Xây dựng và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Theo Giấy phép xây dựng số 08/GPXD-SXD ngày 17/10/2023 và 11/GPXDSDXD ngày 06/12/2023 và Thông báo số 816/TB-SXD ngày 15/11/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành Công trình: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (giai đoạn 1) Hạng mục: Lòng đường giao thông, thoát nước mưa, Chủ đầu tư đã thi công cụ thể:

+ Hạng mục giao thông: Các tuyến đường trong phạm vi được giao đất giai đoạn 1 đã cơ bản hoàn thành theo phạm vi được cấp phép xây dựng.

+ Hạng mục thoát nước mưa: Đã thi công xây dựng hệ thống công thoát nước mưa dọc trên vỉa hè, vật liệu bằng cống buy BTCT; Hồ ga thu, giếng thăm bằng BTCT. Kết cấu cửa thu được thiết kế theo kiểu hàm ếch có lưới chắn rác bằng thép (hoặc gang đúc) và hệ thống ngăn mùi theo phạm vi được cấp phép xây dựng

b) Các hạng mục còn lại sẽ do Chủ đầu tư chịu trách nhiệm nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo tiến độ dự án, cụ thể:

Đã thi công hoàn thành các hạng mục: Hệ thống cấp điện, cấp nước & PCCC hào kỹ thuật, thoát nước thải, cây xanh và chiếu sáng trong phạm vi được cấp phép xây dựng theo Biên bản Kiểm tra công trình xây dựng Công trình: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (giai đoạn 1) của Sở Xây dựng và các Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng số 01/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống cấp nước), số 02/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống thoát nước thải), số 01/BBNTHTHM ngày 30/10/2024 (hạng mục cây xanh), số 05/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống chiếu sáng), số 06/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống cấp điện). Tuy nhiên, hiện tại công tác đấu nối hệ thống điện và cấp nước từ bên ngoài dự án vẫn chưa được triển khai.

4. Các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ Khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Văn bản số 1009/CCTHADS ngày 02/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, trong đó có ý kiến: “Tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước không có vụ việc thi hành án liên quan đến tài sản là dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.”

- Văn bản số 162/CV-TA ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, trong đó có ý kiến: “Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định không nhận đơn, không thụ lý đơn tranh chấp nào liên quan đến các thửa đất tại vị trí 92 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.”

- Văn bản số 2331/TB-CCTKV ngày 22/11/2024 của Chi cục Thuế khu vực Tuy Phước – Vân Canh xác nhận Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - MST: 0303493756 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ nhà đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tính đến ngày 22/11/2024 do Chi cục Thuế khu vực Tuy Phước – Vân Canh quản lý.

5. Các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: các thông số quy hoạch kiến trúc phù hợp theo Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước và Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- 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: Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Văn bản số 4503/CTBDI-HKDCN ngày 22/11/2024 của Cục thuế tỉnh.

6. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản: Đã đăng tải thông tin dự án trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Riêng đối với việc đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chưa thực hiện được vì hiện nay các mô-đun, biểu mẫu trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng xây dựng hiện vẫn theo quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ (đã hết hiệu lực), đồng thời, không có mô-đun để đăng tải thông tin theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. 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.

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

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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.

- Chịu trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

- Trước khi ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án trên, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định và trên trang thông tin điện tử của đơn vị; về thời điểm, nội dung, hình thức công khai được quy định chi tiết tại Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản. Hiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đang được nâng cấp, hoàn thiện, do vậy đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt báo cáo bằng văn bản giấy gửi về Sở Xây dựng trước khi ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Khi hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được hoàn thiện, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin theo hình thức trực tuyến theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng:

1. Đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tuân thủ nguyên tắc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản; thực hiện việc thanh toán, bảo lãnh, bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai đúng quy định tại điều 25, 26, 27 Luật Kinh doanh bất động sản, quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng và các quy định có liên quan.

2. Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án. Nghiêm cấm việc Chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật. Trường hợp sử dụng sai mục đích, huy động vượt quá số tiền theo quy định, Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

3. Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh chưa được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, trước khi chủ đầu tư bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có ý kiến thống nhất của UBND tỉnh và hướng dẫn cụ thể của Sở Xây dựng.

Trên đây là nội dung xác nhận đủ điều kiện thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đối với giai đoạn 1 gồm 92 căn nhà ở kết hợp dịch vụ đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Đề nghị chủ đầu tư triển khai thực hiện các thủ tục kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/cáo);
- Lưu: VT, P.QLN&PTĐT.

**K.T GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Sơn

