

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

V/v nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của Dự án Khu dân cư thôn 6 xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi: Công ty cổ phần GEOVIETNAM.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 107/2024-GEOVN ngày 05/11/2024 của Công ty cổ phần GEOVIETNAM về việc thông báo của chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài tại Khu dân cư thôn 6 xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), thành phố Thanh Hóa kèm theo hồ sơ chuyển từ Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa (Mã số hồ sơ H56.17-241105-0019);

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2024/QH15;*

*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;*

*Căn cứ Quyết định số 907/QĐ-BXD ngày 04/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính ban hành mới, thủ tục hành chính được thay thế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 4362/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính ban hành mới, thủ tục hành chính bãi bỏ trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản, Nhà ở thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa;*

Sở Xây dựng phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu dân cư thôn 6 xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), thành phố Thanh Hóa (Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 7747/SKHĐT-ĐTTĐCS ngày 18/11/2024; UBND thành phố Thanh Hóa tại công văn số 8137/UBND-QLĐT ngày 15/11/2024; Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa tại công văn số 1924/CTHADS-NV ngày 18/11/2024; Sở tài nguyên và Môi trường tại công văn số 10605/STNMT-CSĐĐ ngày 19/11/2024), Sở Xây dựng có ý kiến trả lời các nội dung sau:

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

**1. Điều kiện tại khoản 1 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023** (Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng):

Ngày 14/08/2024, Công ty Cổ phần GeoVietnam đã có văn bản số 1408/GEOVN-2024 gửi Sở Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa; UBND phường Thiệu Khánh về thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài tại dự án Khu dân cư thôn 6, xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), TP.Thanh Hóa. (Có hồ sơ thiết kế xây dựng kèm theo)

**2. Điều kiện tại khoản 2 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023** (Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất):

Theo xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 1065/STNMT-CSĐĐ ngày 19/11/2024: Về giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai: Công ty cổ phần GeoVietnam đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2023 tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DN 549719, DN 549720, DN 549721, DN 549722, DN 549723, DN 549724, DN 549725, DN 549726, DN 549728.

**3. Điều kiện tại khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023** (Có các loại giấy tờ: Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có GPXD; Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng đối với trường hợp không phải có GPXD; Giấy tờ về việc nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật):

- Dự án không thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định;
- Thông báo khởi công xây dựng công trình của Công ty Cổ phần GeoVietnam số 1408/GEOVN-2024 ngày 14/8/2024;
- Được UBND thành phố Thanh Hóa xác nhận việc hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại công văn số 8137/UBND-QLĐT ngày 15/11/2024 và Biên bản bàn giao công trình hoàn thành ký ngày 06/09/2019 giữa Ủy ban nhân dân xã Thiệu Khánh, Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư XD Thăng Long, Công Ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và XD Phú Giang với Liên danh Công ty Cổ phần XD Thương mại Tuấn Minh – Công ty Cổ phần đầu tư Hạ tầng Ba Đình về Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư thôn 6, xã Thiệu Khánh, thành phố Thanh Hóa. Hạng mục: Nền, mặt đường, bó vỉa, lát hè, trồng cây xanh, thoát nước, cấp nước sinh hoạt, cấp nước xây dựng, cấp điện, phòng cháy chữa cháy

**4. Điều kiện tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:** (chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua):

Sở Xây dựng đã nhận được Văn bản số 107/2024-GEOVN ngày 05/11/2024 của Công ty cổ phần GEOVIETNAM về việc thông báo của chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án xây dựng phân thô và hoàn thiện mặt ngoài tại Khu dân cư thôn 6 xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), thành phố Thanh Hóa.

**5. Điều kiện tại khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023** (*Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua*):

Dự án Khu dân cư thôn 6, xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 (trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực); tại khoản 5 Điều 2 Quyết định này trong đó có nội dung: Công ty Cổ phần GeoVietnam có trách nhiệm và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, sử dụng đất đúng vị trí, đúng diện tích, đúng mục đích; nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch xây dựng, môi trường và cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Tại mục 6 Quyết định số 4961/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 điều chỉnh MBQH số 1093/QĐ-UBND ngày 05/2/2016 của UBND thành phố Thanh Hóa có quy định về mục tiêu: ... Khai thác quỹ đất thương mại tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương, ...

**6. Điều kiện tại khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023** (*Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023*):

6.1. Dự án không thuộc trường hợp đang có 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; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch (*theo ý kiến xác nhận của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa tại công văn số 1924/CTHADS-NV ngày 18/11/2024*);

6.2. Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023:

- Dự án khu dân cư thôn 6, xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt MBQH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 05/02/2016. Dự án trên đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và được UBND tỉnh giao đất theo quy định (Theo ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 8567/SXD-

QLN ngày 13/11/2024; UBND thành phố Thanh Hóa tại công văn số 8137/UBND-QLĐT ngày 15/11/2024) là đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 11;

- Dự án không thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng nên không thuộc trường hợp phải xem xét theo quy định tại khoản 4 Điều 11;

- Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 11 của Luật này thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở: Hồ sơ Dự án tuân thủ nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 19/6/2020. Quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch, đấu giá, giao đất,... phải xem xét, đánh giá các nội dung này, do đó sẽ đáp ứng các yêu cầu quy định của pháp luật nhà ở.

### 6.3. Về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai:

Tại hồ sơ gửi kèm theo của Công ty Cổ phần GeoVietnam có công văn số 6747/CCT-TTBTk ngày 11/8/2023 của Chi cục thuế khu vực thành phố Thanh Hóa – Đông Sơn về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của dự án Khu dân cư thôn 6, xã Thiệu Khánh xác định Công ty Cổ phần GeoVietnam đã nộp số tiền sử dụng đất và tiền nộp chậm theo Luật quản lý thuế.

7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản (*Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*).

Ngày 13/11/2024, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản số 108/2024-GEOVN ngày 02/11/2024 về việc báo cáo thông tin, dữ liệu về bất động sản và đăng tải trên thông tin đại chúng trước khi đưa vào kinh doanh tại dự án Khu dân cư thôn 6, xã Thiệu Khánh. Hiện nay, Sở Xây dựng đã tổ chức thực hiện công khai thông tin trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

## II. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư:

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án trên đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án trên 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 phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

### **III. Ý kiến đề xuất của Sở Xây dựng:**

Trên cơ sở hồ sơ và các thông tin của Chủ Đầu tư cung cấp, tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan, căn cứ quy định về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng được hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; 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, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Nhà ở hình thành trong tương lai (đã nêu tại mục I) thuộc dự án Khu dân cư thôn 6, xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), thành phố Thanh Hóa của Công ty Cổ phần GeoVietnam là phù hợp với quy định về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng được hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo như trên, để Công ty Cổ phần GeoVietnam được biết và triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Trung tâm PVHCC tỉnh TH (để trả kết quả);
- UBND thành phố Thanh Hóa (để biết);
- Ban biên tập Website Sở Xây dựng (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, QL.N.HN.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Vũ Thanh Bình**