

Số: 3498 /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày 08 tháng 4 năm 2026

V/v ý kiến về nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, phường Đào Duy Từ (đợt 02).

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO¹.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 386/2026/CV-TASECOLAND ngày 20/3/2026² và Thông báo số 456/2026/CV-TASECOLAND ngày 30/3/2026 của đại diện nhà đầu tư liên danh (là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO) về việc thông báo 15 căn nhà ở hình thành trong tương lai (đợt 2) tại dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến, phường Đào Duy Từ, tỉnh Thanh Hóa đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; kèm theo hồ sơ chuyển từ Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa (mã hồ sơ: Hồ sơ: H56.17-260320-170008);

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở 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;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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 nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4362/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của 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.

Sau khi phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Đợt 2 (gồm 15 căn nhà ở tại văn bản của Công ty) thuộc dự án nêu trên; căn cứ quy định và ý kiến

¹ Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO: Là đại diện nhà đầu tư Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO - Công ty cổ phần Tập đoàn TASECO - Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ (theo Phụ lục 01 - Thỏa thuận liên danh ngày 26/01/2022 giữa Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO, Công ty cổ phần Tập đoàn TASECO, Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ).

² Văn bản số 386/2026/CV-TASECOLAND ngày 20/3/2026 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, đưa vào kinh doanh tại dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, phường Đào Duy Từ, tỉnh Thanh Hóa (đợt 02).

của các đơn vị³, Sở Xây dựng trả lời cho chủ đầu tư dự án, như sau:

I. Thông tin về dự án:

1. Tên dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Đào Duy Từ, tỉnh Thanh Hóa).
2. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Đào Duy Từ, tỉnh Thanh Hóa.
3. Chủ đầu tư dự án: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO - Công ty cổ phần Tập đoàn TASECO - Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ.
4. Mã số dữ liệu dự án⁴: 3823111234500.

II. Pháp lý dự án: Nội dung chi tiết tại Thông báo số 456/2026/CV-TASECOLAND ngày 30/3/2026 của đại diện nhà đầu tư liên danh (là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO).

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai do đại diện nhà đầu tư liên danh (là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO) tại Thông báo số 456/2026/CV-TASECOLAND ngày 30/3/2026, gồm có:

1. Loại sản phẩm: Nhà ở là nhà phố thương mại thuộc dự án (loại xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình).
2. Số lượng sản phẩm (đợt 2), gồm: 15 căn nhà ở (kèm theo Thông báo số 456/2026/CV-TASECOLAND ngày 30/3/2026 của đại diện nhà đầu tư liên danh là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO).

IV. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

Qua việc kiểm tra, rà soát và báo cáo giải trình của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO, ý kiến của các cơ quan có liên quan về các điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đã đảm bảo theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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

- Chịu trách nhiệm về các thông tin, hồ sơ, tài liệu về dự án, nhà ở hình thành trong tương lai đã cung cấp, chịu trách nhiệm về các nội dung đầy đủ, chính xác, trung thực.

³ Thi hành án dân sự tỉnh tại Công văn số 779/THADS-NV ngày 30/3/2026; Sở Tài chính tại Công văn số 3277/STC-TĐ ngày 31/3/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 4670/SNNMT-QLĐĐ ngày 31/3/2026; Thuế tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 2291/THO-CNTK ngày 07/4/2026; Ban QL Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu CN tại Công văn số 1096 /BNS-QHXD ngày 02/4/2026; UBND phường Đào Duy Từ tại Công văn số 909/UBND-KTHTĐT ngày 02/4/2026; Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO tại các Công văn số: 457/2026/CV-TASECOLAND ngày 30/3/2026; 484/2026/CV-TASECOLAND ngày 03/4/2026.

⁴ Mã số dữ liệu dự án: Là mã số thông tin dự án, công trình xây dựng thuộc nhóm trường thông tin của Mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản là nhà ở được tạo lập tự động trên Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng (theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản).

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai Đợt 2 (gồm 15 căn nhà ở tại văn bản của Công ty) thuộc dự án nêu 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.

- Tại thời điểm ngày 08/4/2026 đã được đại diện chủ đầu tư dự án, Ngân hàng thương mại⁵ xác định tài sản của chủ đầu tư tại dự án nêu trên đã được giải chấp; vì vậy, thời điểm này không phải xác định nhà ở phải được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

Trường hợp sau thời điểm văn bản này của Sở Xây dựng ban hành, nếu chủ đầu tư dự án tiếp tục thế chấp tài sản (là một phần dự án hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai và quyền sử dụng đất) thuộc dự án nêu trên tại các tổ chức tín dụng, thì chủ đầu tư phải giải chấp tài sản thuộc dự án trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở 2023.

- Tuân thủ đầy đủ quy định về nguyên tắc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Chủ đầu tư dự án không được bán, cho thuê mua nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại dự án nêu trên. Lý do: Tại thời điểm hiện nay, chủ đầu tư dự án không có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại dự án nêu trên (được nêu tại Công văn số 484/2026/CV-TASECOLAND ngày 03/4/2026⁶ của Công ty); vì vậy, Sở Xây dựng không lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an về việc bán, cho thuê mua nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với dự án nêu trên theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP của Chính phủ⁷.

- Phải đảm bảo đầy đủ, tuân thủ các quy định liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng công văn này của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản tài liệu có liên quan theo quy định.

⁵ Ngân Hàng thương mại Cổ phần Công thương Chi nhánh Thanh Xuân thông báo giải chấp tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng tại văn bản số 104/TB-CNTX ngày 05/01/2026 và văn bản số 137/TB-CNTX ngày 05/01/2026 về việc giải chấp tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng.

⁶ V/v bổ sung hồ sơ và cung cấp thông tin về đề nghị trả lời thông báo 15 căn nhà ở hình thành trong tương lai (đợt 2) tại dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến, phường Đào Duy Từ, tỉnh Thanh Hóa đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

⁷ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng:

- Việc ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở riêng lẻ theo quy định tại Phụ lục I 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). Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải thực hiện tuân thủ quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp 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 và thực hiện các nội dung liên quan về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Việc bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định tại Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và pháp luật hiện hành.

- Trường hợp sau ngày văn bản này của Sở Xây dựng đã ban hành, mà chủ đầu tư dự án có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại dự án nêu trên thì: Chủ đầu tư dự án phải có văn bản gửi Sở Xây dựng đề nghị điều chỉnh hoặc bổ sung nội dung của văn bản này của Sở Xây dựng về bán, cho thuê mua nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại dự án nêu trên (theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP của Chính phủ).

- Thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án nêu trên (về giao dịch bất động sản của dự án; về dự án nhà ở; dự án bất động sản) cho UBND tỉnh Thanh Hóa để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP của Chính phủ⁸.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm cập nhật thông tin đã công khai trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin có sự thay đổi (theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ).

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm cập nhật thông tin về văn bản này trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày văn bản này ban hành.

- Sau khi Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng vận hành, hoạt động ổn định thực hiện được việc gắn mã định danh

⁸ Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

điện tử sản phẩm bất động sản: Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng để thực hiện đầy đủ thông tin mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản là nhà ở thuộc dự án nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên để đại diện nhà đầu tư liên danh (là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO) biết và thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh (để trả kết quả);
- Lưu: VT, QLN_T.



GIÁM ĐỐC

Hoàng Văn Đồng