

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN  
**SỞ XÂY DỰNG**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /SXD-QLN&PTĐT

Thái Nguyên, ngày tháng 7 năm 2024

V/v thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 1676/2024/CV-TASECO ngày 26/7/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco về việc đề nghị xác nhận bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái (đợt 1). Sau khi xem xét hồ sơ kèm theo của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh của dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

1.1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Chủ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp 74 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1.2. Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng:

+ Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

+ Quyết định phê duyệt dự án số 204/2024/QĐ-TGD ngày 15/4/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco.

+ Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi số 4305/SXD-QLN&PTĐT ngày 29/12/2023 của Sở Xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật; số 1006/SCT-CNNL ngày 08/4/2024 của Sở Công Thương hạng mục cấp điện;

+ Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi số 1256/SXD-QLXD ngày 10/5/2024 của Sở Xây dựng hạng mục Nhà ở liền kề và công trình hỗn hợp cao tầng.

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy số 35/TD-PCCC ngày 27/3/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH-Công an tỉnh Thái Nguyên.

+ Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 09/5/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

+ Văn bản số 1392/SXD-QLN&PTĐT ngày 22/5/2024 của Sở Xây dựng về việc miễn giấy phép xây dựng công trình nhà ở thấp tầng dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

+ Thông báo khởi công xây dựng của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco: Số 1358/2024/TB-TASECO ngày 10/5/2024 về việc thông báo khởi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái; số 1616/2024/TB-TASECO ngày 10/7/2024 về việc thông báo khởi công xây dựng công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

1.3. Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án (đối với 74 căn nhà thấp tầng thuộc dự án):

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/HTGD ngày 17/7/2024 giữa các bên Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco - Đơn vị tư vấn giám sát là Công ty Cổ phần Texo Tư Vấn và Đầu Tư - Nhà thầu thi công xây dựng là Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng số 4 - Nhà thầu phụ là Công ty Xây dựng Viglacera. Đối tượng nghiệm thu là phần nền đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hào kỹ thuật.

- Chủ đầu tư dự án đã thực hiện thi công xây dựng xong phần hạ tầng kỹ thuật, đã thực hiện nghiệm thu theo quy định (chủ đầu tư đã cung cấp đầy đủ các biên bản nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án).

***Ý kiến của Sở Xây dựng:*** Theo đề nghị của Chủ đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, đề nghị được kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong dự án (đợt 1) bao gồm 74/94 công trình nhà ở tại các vị trí có mặt tiền hướng ra trục đường có lộ giới 17,5m và 20,5m, các vị trí xây nhà này thuộc nội dung đầu tư của Chủ đầu tư được quy định tại Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ hỗn hợp Nam Thái. Căn cứ Khoản 1, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, thì các công trình nhà ở của dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc các ô đất cụ thể tại Phụ lục: *Bảng tổng hợp các lô đất xin xác nhận Bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (Đợt 1).*

2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư thực hiện các nội dung sau:

- Phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.

- Nghiêm túc thực hiện việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014: Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, **lần đầu không quá 30%** giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng **tổng số không quá 70%** giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng.

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

- Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết để đảm bảo tiến độ thi công xây dựng công trình theo hợp đồng đã ký kết, đồng thời thi công theo đúng quy hoạch và hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt, đúng tiến độ, chất lượng công trình theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Nghiêm túc thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng quy định tại Điều 147 của Luật Nhà ở 2014. Việc thế chấp dự án và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai phải đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 148 Luật Nhà ở 2014.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm:

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về Xây dựng, Quy hoạch, Đầu tư, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Môi trường, Phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục nghiệm thu hạng mục công trình theo quy định, thực hiện các biện pháp khắc phục (nếu có) theo kiến nghị của cơ quan có thẩm quyền về công tác nghiệm thu hạng mục công trình.

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái (đợt 1) của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND thành phố Phố Yên;
- GĐ, các PGĐ SXD;
- VPSXD (đăng tải Website);
- Lưu: VT, QLN&PTĐT.  
(D.mđ..02b)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Bùi Quang Hưng**

**Phụ lục**

(Ban hành kèm theo Văn bản số: /SXD-QLN&PTĐT ngày / 7/2024 của Sở  
Xây dựng Thái Nguyên)

**Bảng tổng hợp các lô đất xin xác nhận Bất động sản hình thành trong tương  
lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (Đợt 1)**

STT	Tên lô đất	Số tờ bản đồ địa chính	Số thửa bản đồ địa chính	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Số hiệu giấy chứng nhận QSDD
1	LK1.1	7	587	222,4	DM 935040
2	LK1.2	7	588	144,23	DM 935041
3	LK1.3	7	589	144,23	DM 935042
4	LK1.4	7	590	144,23	DM 935043
5	LK1.5	7	611	144,23	DM 935044
6	LK1.6	7	610	144,23	DM 935045
7	LK1.7	7	586	136,09	DM 935046
8	LK1.8	7	585	104,17	DM 935047
9	LK1.9	7	584	104,17	DM 935048
10	LK1.10	7	591	104,17	DM 935049
11	LK1.11	7	592	104,17	DM 935050
12	LK1.12	7	593	104,17	DM 935051
13	LK1.13	7	594	104,17	DM 935052
14	LK1.14	7	609	104,17	DM 935053
15	LK1.15	7	608	104,17	DM 935054
16	LK2.1	7	612	145,17	DM 935055
17	LK2.2	7	613	134,21	DM 935056
18	LK2.3	7	614	134,21	DM 935057
19	LK2.4	7	638	134,21	DM 935058
20	LK2.5	7	637	134,21	DM 935059
21	LK2.6	7	636	134,21	DM 935060
22	LK2.7	7	639	145,23	DM 935061
23	LK2.8	7	607	116,18	DM 935062
24	LK2.9	7	615	104,17	DM 935063
25	LK2.10	7	616	104,17	DM 935064
26	LK2.11	7	617	104,17	DM 935065
27	LK2.12	7	618	104,17	DM 935066
28	LK2.13	7	635	104,17	DM 935067

<b>STT</b>	<b>Tên lô đất</b>	<b>Số tờ bản đồ địa chính</b>	<b>Số thửa bản đồ địa chính</b>	<b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số hiệu giấy chứng nhận QSDĐ</b>
29	LK2.14	7	634	104,17	DM 935068
30	LK2.15	7	633	104,17	DM 935069
31	LK2.16	7	632	116,18	DM 935070
32	LK3.1	7	640	142,23	DM 935071
33	LK3.2	7	641	138,22	DM 935072
34	LK3.3	7	665	138,22	DM 935073
35	LK3.4	7	664	138,22	DM 935074
36	LK3.5	7	663	138,22	DM 935075
37	LK3.6	7	666	138,22	DM 935076
38	LK3.7	7	667	136,15	DM 935077
39	LK3.8	7	642	104,17	DM 935078
40	LK3.9	7	643	104,17	DM 935079
41	LK3.10	7	644	104,17	DM 935080
42	LK3.11	7	662	104,17	DM 935081
43	LK3.12	7	661	104,17	DM 935082
44	LK3.13	7	660	104,17	DM 935083
45	LK3.14	7	659	104,17	DM 935084
46	LK3.15	7	668	104,17	DM 935085
47	LK3.16	7	669	136,16	DM 935086
48	LK4.1	7	672	136,09	DM 935087
49	LK4.2	7	583	104,17	DM 935088
50	LK4.3	7	582	104,17	DM 935089
51	LK4.4	7	581	104,17	DM 935090
52	LK4.5	7	595	104,17	DM 935091
53	LK4.6	7	596	104,17	DM 935092
54	LK4.7	7	597	104,17	DM 935093
55	LK4.8	7	598	104,17	DM 935094
56	LK4.9	7	606	104,17	DM 935095
57	LK5.1	7	605	116,12	DM 935102
58	LK5.2	7	604	104,17	DM 935103
59	LK5.3	7	619	104,17	DM 935104
60	LK5.4	7	620	104,17	DM 935105
61	LK5.5	7	621	104,17	DM 935107
62	LK5.6	7	622	104,17	DM 935108

<b>STT</b>	<b>Tên lô đất</b>	<b>Số tờ bản đồ địa chính</b>	<b>Số thửa bản đồ địa chính</b>	<b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số hiệu giấy chứng nhận QSDĐ</b>
63	LK5.7	7	631	104,17	DM 935109
64	LK5.8	7	630	104,17	DM 935110
65	LK5.9	7	629	116,18	DM 935111
66	LK6.1	7	645	104,17	DM 935119
67	LK6.2	7	646	104,17	DM 935120
68	LK6.3	7	647	104,17	DM 935121
69	LK6.4	7	648	104,17	DM 935122
70	LK6.5	7	658	104,17	DM 935123
71	LK6.6	7	657	104,17	DM 935124
72	LK6.7	7	656	104,17	DM 935125
73	LK6.8	7	655	104,17	DM 935126
74	LK6.9	7	670	136,15	DM 935127
<b>Tổng: 74 lô đất</b>				<b>8.675,45</b>	