

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 tại Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Kính gửi: Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 198/2024/CV-CSS ngày 24/11/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn kèm theo hồ sơ chuyển từ Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa (Mã số hồ sơ H56.17-241125-0017);

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 907/QĐ-BXD ngày 04 tháng 10 năm 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 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 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 Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn. Căn cứ các quy định hiện hành, Sở Xây dựng có ý kiến trả lời các nội dung sau:

I. Thông tin về Dự án:

1. Tên dự án: Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời;

- Địa chỉ: Tầng 1M, 36-38 đường Bạch Đằng, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;

- Đại diện: Ông Đặng Minh Trường Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Giấy CNDKDN: 0305016195.

4. Thông tin về công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn:

- Quy mô : 2.849,70 m²;

- Tổng mức đầu tư: 422,3 tỷ đồng;

- Thời gian hoạt động dự án: 50 năm; người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài;

- Tiến độ dự án được phê duyệt: Quý IV/2024 - Quý IV/2026.

II. Pháp lý của Dự án:

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

- Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT);

- Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa sửa đổi, bổ sung Khoản 14 Điều 1 Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 1333/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT);

- Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (hợp đồng dự án) số 07/2020/HĐ-BT ngày 17/7/2020 và các Phụ lục hợp đồng số 01/2021/PLHĐ-BT ngày 31/7/2021, số 02/2021/PLHĐ-BT ngày 17/8/2021, số 03/2024/PLHĐ-BT ngày 9/3/2024 giữa UBND thành phố Sầm Sơn với Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn;

- Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 2/2/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT).

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án:

- Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 4/7/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn;

- Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn;

- Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 2/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (Khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn);

- Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (một phần khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn);

- Quyết định số 4374/QĐ-UBND ngày 4/11/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc hiệu chỉnh Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (một phần khu I.1 - Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn);

- Công văn số 8586/SXD-HĐXD ngày 13/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Quyết định số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ/SHD ngày 12/1/2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc phê duyệt Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn; Quyết định số 83/2024/QĐ-TGĐ/SHD ngày 13/11/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 604/TD-PCCC ngày 7/10/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Thanh Hóa cấp cho Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Quyết định số 26/2024/QĐ-GĐ/CSS ngày 13/11/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Giấy phép xây dựng số 8863/GPXD ngày 24/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa cấp cho Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời để xây dựng Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn;

- Thông báo số 197/2024/TB-CSS ngày 24/11/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc khởi công xây dựng Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn được UBND tỉnh Thanh Hóa giao đất tại Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 25/1/2022 và Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 25/1/2022;

- Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 593200 ngày 17/3/2023 cho lô đất I.1-HH04A.

4. Thông tin về tiến độ thực hiện dự án: Tại thời điểm kiểm tra thực địa ngày 29/11/2024 và thông tin cung cấp của UBND thành phố Sầm Sơn tại công văn số 6295/UBND-QLĐT ngày 01/12/2024:

- Đối với phần hạ tầng xung quanh lô đất xây dựng công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đã được thi công theo quy hoạch;

- Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đã thi công xong phần móng và hầm B1 của công trình, đang thực hiện thi công hầm B2.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:

Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A được đầu tư xây dựng trên lô đất có diện tích 2.849,70 m²; bao gồm 305 căn hộ chung cư

IV. Điều kiện về 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):*

- Khu đất xây dựng công trình I.1-HH04A đã được bàn giao và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 593200 ngày 17/3/2023;

- Đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 8863/GPXD ngày 24/11/2024.

- Có Thông báo số 197/2024/TB-CSS ngày 24/11/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời về việc khởi công xây dựng Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn gửi Sở Xây dựng Thanh Hóa và UBND thành phố Sầm Sơn.

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):* Lô đất I.1-HH04A được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 593200 ngày 17/3/2023.

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 GPXD; Giấy tờ về việc nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật):

- Giấy phép xây dựng số 8863/GPXD ngày 24/11/2024 Sở Xây dựng cấp cho Công ty cổ phần mặt trời (hạng mục công trình: Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn);

- Xác nhận của UBND thành phố Sầm Sơn tại công văn số 6295/UBND-QLĐT ngày 01/12/2024: Đối với phần hạ tầng xung quanh lô đất xây dựng công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đã được thi công theo quy hoạch;

- Giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng phần móng: Biên bản nghiệm thu hoàn thành của Công ty cổ phần tập đoàn Mặt trời và nhà thầu thi công là Công ty TNHH Xây dựng công nghiệp Olympia (biên bản số 01A/NTHT ngày 24/11/2024 và biên bản số 01/NTHT ngày 25/11/2024).

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.):

Văn bản số 198/2024/CV-CSS ngày 24/11/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn gửi Sở Xây dựng 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):

Khu đất xây dựng Tòa nhà hỗn hợp cao tầng I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn thuộc Khu số 1 (một trong 3 khu đất thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn) đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018; được thanh toán đối ứng cho nhà đầu tư của Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (thể hiện tại Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của UBND tỉnh và hợp đồng xây dựng - chuyển giao số 07/2020/HĐ-BT ngày 17/7/2020 và các phụ lục hợp đồng giữa UBND thành phố Sầm Sơn và Công ty cổ phần tập đoàn Mặt Trời.

Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn là Dự án khác của dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn

theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT) không có quyết định chủ trương đầu tư; việc triển khai Dự án khác được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai và quy định pháp luật có liên quan (Theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 8130/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 03/12/2024).

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 593200 ngày 17/3/2023 xác định mục đích sử dụng là đất ở đô thị.

Mặt khác, Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 (trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực) nên thuộc trường hợp dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản theo quy định tại Khoản 5 Điều 38 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024¹.

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 (*có ý kiến xác nhận của Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa tại công văn số 2025/CTHADS-NV ngày 02/12/2024*).

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 bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố Sầm Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2763/QĐ-UBND ngày 02/8/2023, vị trí khu đất dự án có chức năng là đất ở đô thị (ký hiệu ODT) (*theo thông tin cung cấp của Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 11091/STNMT-CSĐĐ ngày 02/12/2024*).

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 :

¹ 5. Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật trước ngày [Luật Kinh doanh bất động sản](#) có hiệu lực thi hành thì tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được chấp thuận; dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Hồ sơ dự án tuân thủ Báo cáo nghiên cứu khả thi được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 2/2/2023, kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn đã được Sở Xây dựng thông báo tại Công văn số 8586/SXD-HĐXD ngày 13/11/2024, Quyết định số 83/2024/QĐ-TGD/SHD ngày 13/11/2024 của Công ty cổ phần Mặt trời về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn, Quyết định số 26/2024/QĐ-CSS ngày 13/11/2024 của Công ty cổ phần Mặt trời về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn (hạng mục: Tòa nhà hồ hợp cao tầng I.1-HH04A).

- Theo báo cáo của công ty tại văn bản số 202/2024/CV-CSS ngày 04/12/2024: Lô đất I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV). Hiện nay, Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời đang thực hiện thủ tục để giải chấp quyền sử dụng đất đối với Lô đất I.1-HH04A thuộc Dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn hiện tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Chủ đầu tư phải giải chấp toàn bộ dự án (hiện đang thế chấp) theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở 2023 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

6.3. Về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai: Dự án đã hoàn thành tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo xác nhận của Cục thuế tỉnh Thanh Hóa tại công văn số 10539/CT-HKDCN ngày 02/12/2024.

7. Điều kiện tại khoản 7 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 *(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 này):*

- Hiện tại, thông tin dự án trên đã được Công ty thực hiện việc đăng tải trên website của Công ty; Sở Xây dựng đã hướng dẫn việc thực hiện công khai thông tin trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (<http://www.batdongsan xaydung.gov.vn>) theo quy định.

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

- Chịu trách nhiệm về các thông tin, hồ sơ, tài liệu về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai đã cung cấp về dự án trên đây đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án 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.

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm, và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nhà ở năm 2023, Đất đai năm 2023; Xây dựng, Đầu tư, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng đối với chủ đầu tư dự án:

- Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu làm cơ sở ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định. Ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở đảm bảo đúng đối tượng; việc thanh toán trong mua bán nhà ở phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của [Luật Kinh doanh bất động sản](#).

- Liên hệ Ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo danh sách công bố của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quy định để được chấp thuận cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua nhà khi ký hợp đồng mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được quy định tại Điều 26 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Chủ đầu tư phải giải chấp quyền sử dụng đất đối với Lô đất I.1-HH04A theo đúng quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 4 Điều 15 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về 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, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và kiểm tra hướng dẫn thực hiện theo thẩm quyền.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên, đề Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời được biết và triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- 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.

GIÁM ĐỐC

Phan Lê Quang