

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Quảng Ninh, ngày tháng 6 năm 2025

V/v Thông báo bán 72 căn nhà ở liền
kề thương mại hình thành trong tương
lai tại các lô đất (ký hiệu LK1-LK6)
thuộc dự án Khu nhà ở công nhân và
chuyên gia Khu công nghiệp Đông
Mai, thị xã Quảng Yên, Quảng Ninh

Kính gửi: - Tổng Công ty Viglacera - CTCP;
(ĐC: Tầng 16, 17, toà nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long,
phường Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội)
- Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera.
(ĐC: Tầng 12, toà nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long,
phường Mễ Trì, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội)

Sở Xây dựng nhận được 03 văn bản (số 177/CTHT-DA ngày 03/4/2025, số 317/CTHT-DA ngày 21/5/2025 và số 363/CTHT-DA ngày 03/6/2025) của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera liên quan đến nội dung thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai 72 căn nhà liền kề (ký hiệu LK1-LK6) thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên và kèm theo hồ sơ liên quan.

Căn cứ: (1) Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023; (2) Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở của Chính phủ;

Căn cứ các văn bản cung cấp thông tin liên quan đến dự án của 06 Sở, ban ngành¹;

Trên cơ sở hồ sơ dự án và cam kết của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera, Sở Xây dựng có ý kiến sau:

I. Thông tin về dự án

¹ (1) Văn bản số 146VPĐK ngày 09/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ninh “V/v cung cấp thông tin thế chấp, giải chấp của Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”; (2) Văn bản số 786/CTHADS-NV ngày 21/4/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh “V/v rà soát, cung cấp thông tin về kê biên để đảm bảo thi hành án thực hiện dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”; (3) Văn bản số 1952/SNN&MT ngày 21/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường “V/v cung cấp thông tin về đất đai thực hiện Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”; (4) Văn bản số 1213/UBND-KTHT&ĐT ngày 14/5/2025 của UBND thị xã Quảng Yên “V/v Cung cấp thông tin triển khai thực hiện Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”; (5) Văn bản số 266/CCTKV03-CNTK-QNI ngày 24/4/2025 của Chi cục Thuế khu vực III “V/v cung cấp thông tin nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai”; (6) Văn bản số 49/2025/CV-TA ngày 21/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

(1). Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

(2). Nhà đầu tư: Tổng Công ty Viglacera - CTCP.

- Đại diện Chủ đầu tư Dự án: Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng - CN Tổng Công ty Viglacera - CTCP (Quyết định số 259/TCT-HĐQT ngày 26/10/2021 của Tổng công ty Viglacera - CTCP).

- Đơn vị được giao nhiệm vụ kinh doanh Dự án: Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Viglacera - CN Tổng Công ty Viglacera (Quyết định số 366/TCT-PCĐN-BĐS ngày 29/9/2022 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP).

(3). Quy mô dự án:

- Tổng diện tích sử dụng đất²: 91.288 m²; trong đó:

+ Diện tích đất ở: 31.710 m²;

+ Đất công cộng: 6.435 m²;

+ Công viên, vườn hoa, cây xanh: 12.921 m²;

+ Cây xanh cách ly: 9.483 m²;

+ Giao thông: 30.739 m²;

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 5.488 người.

- Quy mô các hạng mục công trình:

+ Đầu tư xây dựng hệ thống HTKT đồng bộ (gồm: San nền, đường giao thông, công viên, vườn hoa, cây xanh, hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng ...) trong phạm vi dự án: 91.288 m².

+ Xây thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thương mại: 72 căn nhà ở liền kề;

+ Xây thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thấp tầng xã hội: 20 căn nhà ở liền kề;

+ Xây dựng nhà chung cư xã hội: 980 căn hộ chung cư;

+ Xây dựng công trình công cộng gồm: Trường mầm non và nhà Dịch vụ công cộng.

(4). Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 886,6 tỷ đồng.

(5). Thời gian hoạt động của dự án: 08 năm đối với phần nhà ở để bán, đến tháng 05/2058 đối với nhà ở cho thuê.

(6). Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

(7). Tiến độ thực hiện dự án: Theo Hợp đồng số 01/2021/HĐ-DA ngày 28/01/2021 giữa UBND thị xã Quảng Yên và Tổng Công ty Viglacera -

² Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu tại Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

CTCP.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về thủ tục đầu tư của dự án

- Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”;

- Hợp đồng số 01/2021/HĐ-DA ngày 28/01/2021 giữa UBND thị xã Quảng Yên và Tổng Công ty Viglacera - CTCP về việc thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

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

2.1. Hồ sơ quy hoạch đô thị³

- Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND thị xã Quảng Yên “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

- Quyết định số 4083/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND thị xã Quảng Yên “Về việc đính chính Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND thị xã Quảng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

- Quyết định số 9961/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND thị xã Quảng Yên “V/v phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

- Quyết định số 13562/UBND ngày 31/10/2023 của UBND thị xã Quảng Yên “Về việc đính chính số liệu trong Bảng chỉ tiêu chính trên Bản đồ Quy hoạch chi tiết trong Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND thị xã Quảng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên; Quyết định số 9961/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND thị xã Quảng Yên về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

2.2. Hồ sơ thiết kế

- Văn bản số 119/TĐ-SXD ngày 04/6/2021 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phần các công trình dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

³ Cơ quan phê duyệt, cơ quan thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng dự án chịu trách nhiệm theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và các Nghị định, Thông tư có liên quan.

- Văn bản số 1428/CTN-KD ngày 24/8/2021 của Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh “V/v gia hạn thỏa thuận nguồn cấp nước cho dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

- Văn bản số 1418/PCCC ngày 26/05/2021 của Công an tỉnh Quảng Ninh “V/v tham gia ý kiến về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở”.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 142/TD-PCCC ngày 24/9/2022 của Công an tỉnh Quảng Ninh cấp cho công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 174/TD-PCCC ngày 19/12/2022 của Công an tỉnh Quảng Ninh cấp cho công trình Nhà dịch vụ công cộng và Trường mầm non thuộc dự án.

- Văn bản số 60/TĐ-SXD ngày 13/6/2023 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

- Văn bản số 276/SXD-QLXD ngày 11/9/2023 của Sở Xây dựng về việc hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Công nhân và chuyên gia KCN Đông Mai.

- Quyết định số 145/TCT-HĐQT ngày 08/12/2023 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP "V/v: Phê duyệt bổ sung, đính chính và điều chỉnh một số nội dung Hồ sơ báo cáo Nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh".

- Quyết định số 488/TCT-KHĐT ngày 16/10/2023 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP "V/v: Phê duyệt Hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật và dự toán các hạng mục: Nhà công cộng (không bao gồm PCCC); Chống mối Nhà công cộng; Giao nhiệm vụ thi công hạng mục "Nhà công cộng (Bao gồm Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà; không bao gồm PCCC và chống mối)" - Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

- Quyết định số 569/TCT-KHĐT ngày 21/12/2023 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP phê duyệt hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật các hạng mục: Nhà liền kề thấp tầng và Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tại các lô đất (ký hiệu LK1 đến LK6); Nhiệm vụ, dự toán hạng mục: Thí nghiệm nén tĩnh cọc nhà liền kề thấp tầng - dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

3. Hồ sơ Giấy phép xây dựng

Giấy phép số 121/2022/GPXD ngày 18/02/2022 của UBND thị xã Quảng Yên (cấp phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật).

4. Thông báo khởi công

Văn bản số 327/BQL-DAQN ngày 14/6/2024 của Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng - CN Tổng Công ty Viglacera - CTCP thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng.

5. Giấy tờ nghiệm thu

- Về công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Văn bản số 618/SXD-QLN&TTBĐS ngày 20/02/2025 của Sở Xây dựng “V/v kiểm tra công tác nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng số 01/HTHMCT ngày 10/4/2024 (Hạng mục: San nền, đường giao thông – Không bao gồm các đường đầu nối) giữa Chủ đầu tư và các Nhà thầu (tư vấn giám sát, thiết kế, thi công).

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng số 01/HTHMCT ngày 22/4/2024 (Hạng mục: Thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, điện chiếu sáng và cấp điện hạ thế – Không bao gồm các đường đầu nối) giữa Chủ đầu tư và các Nhà thầu (tư vấn giám sát, thiết kế, thi công).

- Về công trình hạ tầng xã hội: Ngày 26/3/2025, UBND thị xã Quảng Yên có văn bản số 766/UBNDKTHT “V/v tiến độ triển khai dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên”.

6. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Tổng công ty Viglacera - CTCP để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai;

- Biên bản bàn giao đất ngoài thực địa (đợt 1) ngày 22/12/2022 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) với Tổng Công ty Viglacera – CTCP;

- Quyết định số 2375/QĐ-CTQNI ngày 08/4/2022 của Cục Thuế tỉnh (nay là Chi cục Thuế khu vực III) “V/v miễn tiền sử dụng đất cho Tổng Công ty Viglacera - CTCP để xây dựng nhà ở xã hội cao tầng, nhà ở thương mại liền kề, nhà ở xã hội liền kề”;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 72 lô đất nhà ở thấp tầng thương mại thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp cho Tổng công ty Viglacera – CTCP

7. Về thế chấp nhà ở

- Tại văn bản số 363/CTHT-DA ngày 03/6/2025 của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera cam kết dự án không thể chấp tại bất kỳ đơn vị, tổ chức nào.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh có văn bản số 143/VPĐK ngày 09/5/2025 cung cấp thông tin, chưa nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp dự án, đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đối với 72 nhà ở liền kề tại lô đất (ký hiệu LK1-LK6) thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

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

Thông tin về 72 căn nhà liền kề thương mại (ký hiệu LK1-LK6) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo văn bản số 317/CTHT-DA ngày 21/5/2025 của Chủ đầu tư.

(Danh sách kèm theo, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về số liệu các căn nhà theo Danh sách)

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện bán

Căn cứ Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023, dự án đáp ứng các điều kiện sau:

1. Về thông báo khởi công: Chủ đầu tư đã có Thông báo khởi công số 01/2022/TB-QLDA ngày 22/10/2022.

2. Về giấy tờ quyền sử dụng đất: (1) UBND tỉnh đã ban hành 299/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 chuyển mục đích, giao đất, cho thuê đất cho dự án; (2) Cục Thuế tỉnh (nay là Chi cục Thuế khu vực III) đã ban hành Quyết định Quyết định số 2375/QĐ-CTQNI ngày 08/4/2022 miễn tiền sử dụng đất cho dự án; (3) 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cấp cho 72 lô đất liền kề thương mại).

3. Về giấy phép xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng: Dự án đã được UBND thị xã Quảng Yên cấp Giấy phép xây dựng số 121/2022/GPXD ngày 18/02/2022 đối với công trình hạ tầng kỹ thuật tại dự án *(Có kèm theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng)* và đối với phần công trình nhà ở liền kề được miễn GPXD.

4. Về Giấy tờ nghiệm thu: Các Biên bản nghiệm thu hạng mục hạ tầng kỹ thuật tại dự án đã được Sở Xây dựng có văn bản số 618/SXD-QLN&TTBĐS ngày 20/02/2025 thông báo kiểm tra công tác nghiệm thu.

5. Về việc 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 đã được UBND thị xã Quảng Yên tổ chức đấu thầu, UBND tỉnh đã phê duyệt kết quả lựa

chọn chủ đầu tư dự án tại Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 và UBND thị xã Quảng Yên đã ký hợp đồng thực hiện dự án số 01/2021/HĐ-DA ngày 28/01/2021 với Chủ đầu tư.

6. Về việc đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14⁴ của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Sở Xây dựng đã tổng hợp ý kiến của 06 tham gia của các đơn vị. Dự án đến thời điểm hiện tại: 72 căn nhà ở liền kề thương mại tại dự án đã được giải chấp, không thể chấp tại ngân hàng⁵, không thuộc trường hợp cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết⁶, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án⁷.

- UBND tỉnh đã ban hành 299/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 chuyển mục đích, giao đất, cho thuê đất cho dự án;

- Đối với 72 căn nhà ở thương mại liền kề đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Cục Thuế tỉnh (nay là Chi cục Thuế khu vực III) đã ban hành Quyết định Quyết định số 2375/QĐ-CTQNI ngày 08/4/2022 miễn tiền sử dụng đất cho dự án và văn bản số 266/CCTKV03-CNTK-QNI ngày 24/4/2025 cung cấp thông tin về nghĩa vụ tài chính đối với dự án.

- Chủ đầu tư đã có văn bản số 317/CTHT-DA ngày 21/5/2025 cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các nội dung này. Trường hợp sau khi các đơn vị có ý kiến tham gia mà dự án không đảm bảo theo điều kiện quy định tại

⁴ Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;

b) 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;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

đ) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

e) Đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;

b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành 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;

⁵ Ý kiến tham gia tại Văn bản số 146/VPĐK ngày 09/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.

⁶ Ý kiến tham gia của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại văn bản số 49/2025/CV-TA ngày 21/4/2025.

⁷ Văn bản số 786/CTHADS-NV ngày 21/4/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật như đã cam kết.

7. Về điều kiện dự án đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định: Tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, chủ đầu tư phải thực hiện trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở. Qua rà soát Chủ đầu tư đã công bố thông tin về dự án trên trang web của doanh nghiệp.

8. Về việc thế chấp, giải chấp nhà ở: Chủ đầu tư đã có cam kết dự án không thế chấp tại ngân hàng và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đã có văn bản số 146/VPĐK ngày 09/5/2025 xác nhận chưa nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp dự án, đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đối với 72 nhà ở liền kề tại lô đất LK1-LK6 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;

Căn cứ quy định của pháp pháp luật hiện hành, ý kiến của các cơ quan có liên quan, tình hình triển khai thực tế dự án đến nay, hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư và nội dung đánh giá theo Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 72 căn nhà ở liền kề thương mại tại lô LK1-LK6 thuộc dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên do Tổng Công ty Viglacera – CTCP làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

(Chi tiết danh sách 72 căn nhà ở liền kề thương mại theo đề xuất của Chủ đầu tư tại văn bản số 317/CTHT-DA ngày 21/5/2025, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nhà ở liền kề thương mại trên phải phù hợp với QHCT được duyệt, hồ sơ thiết kế đã được thẩm định)

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án và đề nghị của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư dự án thực hiện các nội dung sau:

1. Việc mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đảm bảo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Thực hiện nghiêm việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Thực hiện bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định có liên quan.

4. 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.

5. Thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định.

6. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch (quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị), điều chỉnh dự án dẫn đến thay đổi thông tin nhà ở được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (loại nhà, ký hiệu, vị trí, diện tích, ...) chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để điều chỉnh lại văn bản này đảm bảo theo quy định hiện hành.

7. Thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

8. Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán nhà ở hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (cụ thể đối với 72 căn nhà ở liền kề thương mại trên trên); nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

9. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, ký hợp đồng mua bán nhà ở đề nghị Chủ đầu tư dự án phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản” và chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định 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; Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh “Ban hành Quy chế phối hợp xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

10. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng theo quy định.

11. Trường hợp thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai làm phát sinh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với dự án (nếu có) thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung vào ngân sách nhà nước theo quy định.

12. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi lại văn bản này, chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

13. Chủ đầu tư sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án theo đảm bảo theo tiến độ, kế hoạch và quy định hiện hành.

14. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua; chịu trách nhiệm về việc triển khai, thực hiện dự án đảm theo quy định của pháp luật hiện hành. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023.

Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Sở Xây dựng phúc đáp Tổng Công ty Viglacera - CTCP; Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở NN&MT (p/h);
- UBND thị xã Quảng Yên (p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Cổng thông tin DT (đăng tải);
- Lưu: VP, QLN03_(đ/c Bông).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Việt Hùng