

Số: /SXD-QLN

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

V/v có ý kiến về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai)

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ đề nghị giải quyết thủ tục hành chính thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai tại Văn bản số 1811/2025/CV-PG ngày 18/11/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia, Mã hồ sơ: H21.18-251120-0029; ngày tiếp nhận: 20/11/2025, ngày hẹn trả: 11/12/2025.

Căn cứ Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Điều 8 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. Sau khi xem xét hồ sơ, các tài liệu có liên quan và phối hợp với các cơ quan, đơn vị, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia (chủ đầu tư dự án) kiểm tra điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đối với hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai (phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn trước đây).

2. Địa điểm xây dựng: Thuộc khu đất Trung tâm Đào tạo nghiệp vụ Giao thông Vận tải Bình Định và các khu liên kề, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai).

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia (địa chỉ liên hệ: Số 46 Bùi Thị Xuân, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai).

4. Tiến độ thực hiện dự án: Tháng 12/2024 - Tháng 9/2028 (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Mã số dự án: 4022858234, Chứng nhận lần đầu: ngày 06 tháng 02 năm 2025).

5. Quy mô dự án:

5.1. Tổng quy mô diện tích dự án:

Theo Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, cụ thể như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	25.485,16	40,1
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	7.093,32	11,2
	Đất giáo dục	4.007,82	
	Đất cây xanh	3.085,50	
3	Đất công trình dịch vụ thương mại	4.891,51	7,7
4	Đất đường giao thông, HTKT	26.087,01	41,0
	TỔNG CỘNG	63.557	100

Trong đó, quy mô hạng mục Nhà ở thấp tầng như sau:

- Quy mô xây dựng: Chiều cao xây dựng tối đa 04 tầng và tum thang; Mật độ xây dựng từng lô tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD; hệ số sử dụng đất tối đa 4,3 lần (không bao gồm diện tích tum thang).

- Tổng số căn: 283 căn.

5.2. Tổng chi phí thực hiện dự án là: 1.730.172.818.350 đồng (*theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Mã số dự án: 4022858234, Chứng nhận lần đầu: ngày 06 tháng 02 năm 2025*).

II. Pháp lý của Dự án:

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

- Quyết định số 3734/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư công trình Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 4431/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

- Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư, Mã số dự án: 4022858234, Chứng nhận lần đầu: ngày 06 tháng 02 năm 2025.

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

- Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 064/SXD-HTKTTĐ ngày 14/05/2025 của Sở Xây dựng Bình Định về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn

- Giấy phép xây dựng số 909/GPXD ngày 23/05/2025 của UBND thành phố Quy Nhơn, được phép xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật công trình Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 2409/2025/QĐ-PDDA ngày 24/9/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở thấp tầng, thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn.

- Quyết định số 2710/QĐ-PHUGIA ngày 27/10/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia về việc phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, hạng mục công trình: Nhà ở thấp tầng.

- Giấy phép xây dựng số 258/GPXD ngày 11/11/2025 của UBND phường Quy Nhơn Nam, hạng mục Nhà ở thấp tầng, thuộc dự án: Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

3. Thông tin về đất đai:

- Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia (thông qua đấu giá quyền sử dụng đất) để thực hiện dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 23/01/2025, Số vào sổ: CT00018, Số phát hành: AA 00051035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp.

4. Thông báo khởi công: Thông báo khởi công xây dựng công trình số 1811/2025/TB-PG ngày 18/11/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia, hạng mục Nhà ở thấp tầng, thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

5. Về Biên bản nghiệm thu công việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ của dự án được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Biên bản số nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình bàn giao đưa vào sử dụng ngày 15/10/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia - Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Hải Kim – Đơn vị Tư vấn giám sát, Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam – Đơn vị Tư vấn thiết kế, Công ty cổ phần Thương mại và Phát triển xây dựng Phú Hưng – Đơn vị thi công; đối tượng nghiệm thu hạng mục: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, cụ thể:

- Hạng mục san nền: Biên bản nghiệm thu số 03/NTCV/HTGD/GT/SN ngày 12/8/2025.

- Hạng mục thoát nước mưa: Các Biên bản nghiệm thu số 03/NTCV/NTHT ngày 24/6/2025; số 04/NTCV/NTHT ngày 24/6/2025.

- Hạng mục thoát nước thải: Biên bản nghiệm thu số 01/NTCV/NTHT/TNT ngày 19/6/2025.

- Hạng mục cây xanh hè đường: Biên bản nghiệm thu số 05/NTHT/CN ngày 01/10/2025.

- Hạng mục giao thông: Biên bản nghiệm thu số 01/HTGD-BTN ngày 12/9/2025 - Rải thảm mặt đường bê tông nhựa C12.5; Biên bản nghiệm thu số 01/HTGD-BTN-NG ngày 02/10/2025 - Rải thảm mặt đường bê tông nhựa C12.5 Nút giao đường N5, Tây Sơn.

- Hạng mục cấp nước, cấp nước chữa cháy: Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Gia Lai chấp thuận kết quả nghiệm thu tại Văn bản số 373/NT-PCCC ngày 04/11/2025 và các Biên bản nghiệm thu: Số 01/NTHT/CN ngày 06/8/2025 - Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn hệ thống cấp nước tuyến ĐN3-C11, C10-C13, C7-C15.3, ĐN2-C1, C9-ĐN2, DN1-C13, C2-C8; số 02/NTHT/CN ngày 10/8/2025 - Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn bể phòng cháy chữa cháy; số 03/NTHT/CN ngày 10/8/2025 - Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn hệ thống thoát nước mưa dịch vụ lô LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, ĐKV-02; số 04/NTHT/CN ngày 04/8/2025 - Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn hệ thống thoát nước thải dịch vụ lô LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, ĐKV-02.

- Hạng mục hệ thống cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc: Các Biên bản nghiệm thu: số 01/HTGD/TTL ngày 09/9/2025 - Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn lắp đặt hệ thống thông tin liên lạc; số 01/HTGD/CĐ/CS ngày 08/10/2025 - Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng; số 02/HTGD/CĐ/CS ngày 10/10/2025 - Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn lắp đặt hệ thống điện hạ thế; số 03/HTGD/CĐ/CS ngày 11/10/2025 - Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn lắp đặt hệ thống điện trung thế.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai:

Hạng mục Nhà ở thấp tầng (283 căn), thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, cụ thể:

STT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	SỐ CĂN (căn)	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m ²)
1	Lô LK1	23	2.281,22	10.355,76
2	Lô LK2	23	1.553,83	7.219,53
3	Lô LK3	24	1.780,00	7.689,92
4	Lô LK4	26	2.027,50	8.724,66
5	Lô LK5	46	3.258,00	14.171,94
6	Lô LK6	50	3.787,40	16.681,52
7	Lô LK7	36	3.074,00	12.983,83
8	Lô LK8	12	1.073,69	4.492,65
9	Lô LK9	31	2.742,99	11.106,94
10	Lô LK10	12	917,03	3.683,86

(Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai xác định theo Giấy phép xây dựng số 258/GPXD ngày 11/11/2025 do UBND phường Quy Nhơn Nam cấp)

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

Hạng mục Nhà ở thấp tầng (Mục III văn bản này) thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể:

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Thông báo khởi công xây dựng công trình số 1811/2025/TB-PG ngày 18/11/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia.

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 327/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia (thông qua đấu giá quyền sử dụng đất) để thực hiện dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 23/01/2025, Số vào sổ: CT00018, Số phát hành: AA 00051035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp.

3. Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 909/GPXD ngày 23/05/2025 của UBND thành phố Quy Nhơn được phép xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật công trình Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

- Giấy phép xây dựng số 258/GPXD ngày 11/11/2025 của UBND phường Quy Nhơn Nam, hạng mục Nhà ở thấp tầng, thuộc dự án: Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

4. Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng: Thông báo khởi công xây dựng công trình số 1811/2025/TB-PG ngày 18/11/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia.

5. Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án:

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Mã số dự án: 4022858234, Chứng nhận lần đầu: ngày 06 tháng 02 năm 2025, tiến độ thực hiện dự án từ tháng 12/2024 tháng 9/2028 cụ thể:

- Tháng 07/2025 - tháng 12/2027: Khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà liên kề, trung tâm thương mại,...

- Tháng 01/2028 - tháng 03/2028: Hoàn thiện các hạng mục công trình, lắp đặt máy móc thiết bị, vận hành thử nghiệm.

- Tháng 04/2028 - tháng 09/2028: Nghiệm thu và đưa dự án đi vào hoạt động chính thức.

(2) Ngày 29/11/2025, Sở Xây dựng phối hợp cùng chủ đầu tư kiểm tra thực tế tại hiện trường dự án để xác nhận việc thi công thực tế (có *Biên bản kiểm tra kèm theo*), kết quả như sau: Theo Biên bản số nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình bàn giao đưa vào sử dụng ngày 15/10/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia - Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Hải Kim – Đơn vị Tư vấn giám sát, Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam – Đơn vị Tư vấn thiết kế, Công ty cổ phần Thương mại và Phát triển xây dựng Phú Hưng – Đơn vị Thi công và quan sát bằng mắt thường tại hiện trường, cụ thể:

- Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật: Đã thi công xong toàn bộ hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của dự án, đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu tổ chức nghiệm thu hoàn thành giai đoạn.

- Hạng mục Nhà ở thấp tầng: Đã hoàn thành san nền đến cao độ thiết kế nền hạ.

(3) Văn bản số 373/NT-PCCC ngày 04/11/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Gia Lai, chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia đối với công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (cũ).

(4) Văn bản số 121/BGPMB-HT ngày 17/02/2025 của Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh về việc đấu nối các hệ thống thoát nước cho dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

(5) Văn bản số 806/UBND-ĐT ngày 04/3/2025 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống thoát nước (nước mưa + nước thải sinh hoạt đã qua xử lý) của dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

(6) Văn bản số 110/CTN-KT ngày 11/3/2025 của Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp nước sinh hoạt và PCCC cho dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

(7) Văn bản số 323/ĐLQN-KHKT ngày 18/3/2025 của Điện lực Quy Nhơn về việc thống nhất phương án hạ ngầm đường dây 22/0,4kV từ khoảng cột 47-49 XT 471-QHN2 và đấu nối cấp điện cho dự án “Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn.

(8) Văn bản số 780/SXD-GT ngày 08/4/2025 của Sở Xây dựng về việc đấu nối vào tuyến QL.1D tại Km7+146 (P) thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

6. 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:

- Hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 và chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3734/QĐ-UBND ngày 25/10/2024.

- Theo Quyết định số 3734/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, Mục tiêu: Hình thành Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan gồm các công trình: nhà ở liền kề, công trình dịch vụ thương mại, công trình hạ tầng xã hội (đất giáo dục, đất cây xanh) và các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt phục vụ nhu cầu sống, sinh hoạt cho người dân, hướng tới mục tiêu phát triển hiện đại, bền vững hài hòa với cảnh quan tự nhiên, đồng thời tạo sức hút hấp dẫn cho thành phố Quy Nhơn; hình thức kinh doanh sản phẩm công trình Nhà ở liền kề: Nhà đầu tư thực hiện dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023.

7. Các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15:

a) Hạng mục Nhà ở thấp tầng, thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai không 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 tính đến ngày 30/11/2025 (*Theo Văn bản số 422/CV-TA ngày 01/12/2025 của Tòa án Nhân dân Khu vực 1 - Gia Lai*).

b) Hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai không bị kê biên để bảo đảm thi hành án (*Theo Văn bản số 128/THADS ngày 01/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Gia Lai*).

c) Hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch (*Theo Văn bản số 1953/VPĐK-TTTL ngày 28/11/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

d) Hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật (*Theo Văn bản số 1953/VPĐK-TTTL ngày 28/11/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

đ) Hạng mục Nhà ở thấp tầng, thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai phù hợp, đảm bảo theo các yêu cầu tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (*đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3734/QĐ-UBND ngày 25/10/2024; đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 064/SXD-HTKTTĐ ngày 14/05/2025; UBND thành phố Quy Nhơn cấp Giấy phép xây dựng số*

909/GPXD ngày 23/05/2025, UBND phường Quy Nhơn Nam cấp Giấy phép xây dựng số 258/GPXD ngày 11/11/2025; Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây tại Quyết định số 2409/2025/QĐ-PDDA ngày 24/9/2025; trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Mã số dự án: 4022858234).

e) Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (Theo Văn bản số 2277/GLA-CNTK ngày 28/11/2025 của Thuế tỉnh Gia Lai).

8. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản: Đã được công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (theo đường link: [https:// phu-gia.com/du-an/phu-gia-royal-park/](https://phu-gia.com/du-an/phu-gia-royal-park/)); Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia gửi Sở Xây dựng đề nghị đăng tải công khai thông tin về bất động về dự án bất động sản tại Văn bản số 1105/TCKT-RYPQN ngày 05/11/2025 và Văn bản số 0911/RYP-CV ngày 09/11/2025. Riêng đối với việc đăng tải trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chưa thực hiện được vì hiện nay Bộ Xây dựng chưa bàn giao tài khoản để đăng nhập theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

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

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

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án 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 số 29/2023/QH15.

3. 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.

4. Thực hiện đầy đủ nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai quy định Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

5. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đúng quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

6. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đúng quy định tại Điều 26 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

7. Bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai phải đúng quy định tại Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

8. Giải chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, giải chấp nhà ở hình thành trong tương lai trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở

Hiện tại, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia đang thế chấp tài sản của Dự án theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đến Dự án số 0017/2024/BĐ ngày 31/12/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đến Dự án số 0005/2025/HĐTC-OCB-DN ngày 23/06/2025 giữa Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia và Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội nhằm đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 0012/2024/HĐTD-OCB-DN và số 0015/2024/HĐTD-OCB-DN ký ngày 27/12/2024 giữa Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia và Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Linh Đàm.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023, chủ đầu tư phải thực hiện giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng, đồng thời gửi văn bản chứng minh về việc nhà ở đã được giải chấp đến Sở Xây dựng Gia Lai để công khai thông tin về việc nhà ở đã được giải chấp đồng thời với văn bản thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

9. Trước khi ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Điều 4 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 trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định và trên trang thông tin điện tử của đơn vị.

10. Chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng dự án theo đúng nội dung, tiến độ, quy mô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo quy định của pháp luật về xây dựng, đầu tư, đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan.

11. Dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai chưa được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, trước khi chủ đầu tư bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có ý kiến thống nhất của UBND tỉnh và hướng dẫn cụ thể của Sở Xây dựng.

VI. Ý kiến khác:

Sở Xây dựng xác nhận điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai theo quy định tại thời điểm xác nhận và theo hồ sơ đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia; trường hợp sau khi có văn bản xác nhận mà phát sinh hồ sơ, yếu tố làm thay đổi điều kiện đã được xác nhận thì Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia có trách nhiệm thực hiện việc xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và tự chịu trách nhiệm về các nội dung do mình thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Gia nghiên cứu thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Sơn