

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

V/v ý kiến về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đợt 1 thuộc giai đoạn 1 đối với 64 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước (nay là xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai)

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đợt 1 thuộc giai đoạn 1 đối với 64 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước (nay là xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai) theo Văn bản số 35/CV-PTDT ngày 08/4/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì, nộp qua Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh (Mã hồ sơ: H21.18-260408-170020, ngày nhận hồ sơ: 08/4/2026, ngày trả kết quả: 04/5/2026).

Căn cứ quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, 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 kiểm tra hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

2. Địa chỉ xây dựng: Xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì (Địa chỉ liên hệ: Tầng 3 Tòa nhà Phú Tài, số 278 Nguyễn Thị Định, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai).

4. Tiến độ thực hiện dự án: Tháng 01/2024 đến tháng 6/2028 (theo Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08/1/2024 của UBND).

5. Quy mô dự án:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất (theo Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 26/5/2021, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND huyện Tuy Phước), cụ thể:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở đô thị	48.846,4	38,21
	Đất ở liên kế	40.756,8	
	Đất ở biệt thự	5.028,9	
	Đất ở xây dựng nhà ở tái định cư	3.060,7	
2	Đất công cộng phục vụ dân cư	1.744,0	1,36
2.1	<i>Trường mẫu giáo kết hợp với nhà sinh hoạt khu phố</i>	1.744,0	
3	Đất thương mại dịch vụ	4.073,0	3,19
4	Đất cây xanh, công viên	13.099,3	10,25
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.592,1	2,03
6	Đất giao thông và taluy	57.479,6	44,96
Tổng diện tích		127.834,4	100,00

Trong đó, nhà ở liên kế có quy mô xây dựng cụ thể: Chiều cao xây dựng từ 1 – 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD; Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 2m so với biên lô đất đối với các lô đất có chiều dài lô $\geq 18\text{m}$, lùi 1,5m đối với các lô đất có chiều dài lô $< 18\text{m}$.

5.2. Tổng vốn đầu tư dự án: 511.310.367.000 đồng (theo Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì).

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định số 2544/QĐ-UBND ngày 12/07/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 20/05/2025.

- Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư.

- Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của UBND tỉnh về việc công nhận doanh nghiệp dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

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

- Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 26/05/2021 của UBND xã Tuy Phước về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu quy hoạch phía nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 17/10/2025.

- Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 244/TD-PCCC ngày 29/10/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh.

- Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 18/8/2024 của UBND tỉnh về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Văn bản số 172/SXD-HTKTTĐ ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước (phần hạ tầng kỹ thuật).

- Văn bản số 073/SXD-QLXDTĐ ngày 21/05/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước (hạng mục Nhà ở).

- Quyết định số 38/QĐ-PTDT ngày 20/10/2024 của Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì phê duyệt dự án đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 39/QĐ-PTDT ngày 20/10/2024 của Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước (phần hạ tầng kỹ thuật).

- Quyết định số 42/QĐ-PTDT ngày 31/10/2024 của Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 20/QĐ-PTDT ngày 22/05/2025 của Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi (phần nhà ở liền kề), dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- Quyết định số 21/QĐ-PTDT ngày 03/6/2025 của Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công nhà ở liền kề, dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- Giấy phép xây dựng số 202/GPXD-UBND ngày 14/11/2024 của UBND huyện Tuy Phước, cấp phép xây dựng công trình: Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước (giai đoạn 1), hạng mục: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, hệ thống cấp điện, hệ thống hồ ga và ống luồn cáp thông tin liên lạc, công viên.

- Giấy phép xây dựng số 163/GPXD-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Tuy Phước, cấp phép xây dựng công trình: Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước (giai đoạn 2), hạng mục: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, hệ thống cấp điện, hệ thống hồ ga và ống luồn cáp thông tin liên lạc, công viên.

- Văn bản số 10469/UBND-KT ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh về đồng ý chủ trương xác định khu vực nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh.

- Văn bản số 2710/UBND-XDCT ngày 11/03/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về đồng ý điều chỉnh khu vực phải xây dựng nhà ở và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 3700/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- Quyết định số 1972/QĐ-UBND ngày 11/06/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho thuê đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01320899, AA 01320900, AA 01320901, AA 01320902, AA 01320903 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 14/10/2025.

4. Thông báo khởi công

- Thông báo số 18/TB-PTDT ngày 19/02/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì thông báo khởi công xây dựng công trình, hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Thông báo số 02/TB-PTDT ngày 20/7/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì thông báo khởi công xây dựng công trình, hạng mục nhà ở.

5. Thông tin về nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật của dự án

- Hạng mục san nền, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống thông tin liên lạc (giai đoạn 1) của dự án, đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu tổ chức nghiệm thu hoàn thành giai đoạn tại biên bản nghiệm thu số 01/BBNTHTHM-HTKT ngày 15/03/2026.

- Hạng mục đường giao thông (giai đoạn 1) đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu tổ chức nghiệm thu hoàn thành giai đoạn tại biên bản nghiệm thu số 01/BBNTHTHM-HTKT ngày 15/03/2026.

- Hạng mục hệ thống cấp nước và PCCC (giai đoạn 1) đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu tổ chức nghiệm thu hoàn thành giai đoạn tại biên bản số 02/BBNTHTHM-CNVPPP ngày 15/03/2026.

- Hạng mục hệ thống điện: Hệ thống cấp điện ngầm 22kV và 01 Trạm Biến áp; hệ thống điện ngầm 0,4kV và điện chiếu sáng (giai đoạn 1) của dự án đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu nghiệm thu hoàn thành công tác lắp đặt tại Biên bản nghiệm thu số 03/BBNTHTHM-HTĐ ngày 15/03/2026.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

STT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	VỊ TRÍ	SỐ CĂN	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG
				(m ²)	(m ²)
1	OLK-03	Lô 01 đến Lô 08	8	660,0	1.891,8
2	OLK-04	Lô 01 đến Lô 08	8	582,0	1.997,0
3	OLK-05	Lô 01 đến Lô 20	20	1.642,0	5.071,6
4	OLK-09	Lô 01 đến Lô 16; Lô 31 đến Lô 34	20	1.615,8	4.987,8
5	OLK-11	Lô 01 đến Lô 08	8	560,8	1.958,2

(Thông kê theo Văn bản số 35/CV-PTDT ngày 08/4/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị)

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐỂ ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng

- Đối với hạ tầng kỹ thuật: Đã có hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt; đã được cấp giấy phép xây dựng (Thông báo số 18/TB-PTDT ngày 19/02/2025).

- Đối với hạng mục nhà ở: Đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định (Thông báo số 02/TB-PTDT ngày 20/7/2025).

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

- Quyết định số 3700/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trị, huyện Tuy Phước.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01320899, AA 01320900, AA 01320901, AA 01320902, AA 01320903 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 14/10/2025.

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

- Đối với hạ tầng kỹ thuật: Đã được cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Giấy phép xây dựng số 202/GPXD-UBND ngày 14/11/2024 (giai đoạn 1) và Giấy phép xây dựng số 163/GPXD-UBND ngày 18/6/2025 (giai đoạn 2).

- Đối với hạng mục nhà ở: Đã được thẩm định tại Văn bản số 073/SXD-QLXDTĐ ngày 21/05/2025 của Sở Xây dựng, thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng

- Thông báo số 18/TB-PTDT ngày 19/02/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị thông báo khởi công xây dựng công trình, hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Thông báo số 02/TB-PTDT ngày 20/7/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì thông báo khởi công xây dựng công trình, hạng mục nhà ở.

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

- Hạng mục san nền, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống thông tin liên lạc (giai đoạn 1) của dự án, đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu tổ chức nghiệm thu hoàn thành giai đoạn tại biên bản nghiệm thu số 01/BBNTHTHM-HTKT ngày 15/03/2026.

- Hạng mục đường giao thông (giai đoạn 1) đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu tổ chức nghiệm thu hoàn thành giai đoạn tại biên bản nghiệm thu số 01/BBNTHTHM-HTKT ngày 15/03/2026.

- Hạng mục hệ thống cấp nước và PCCC (giai đoạn 1) đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu tổ chức nghiệm thu hoàn thành giai đoạn tại biên bản số 02/BBNTHTHM-CNVPPP ngày 15/03/2026.

- Hạng mục hệ thống điện: Hệ thống cấp điện ngầm 22kV và 01 Trạm Biến áp; hệ thống điện ngầm 0,4kV và điện chiếu sáng (giai đoạn 1) của dự án đã được Chủ đầu tư và các Nhà thầu nghiệm thu hoàn thành công tác lắp đặt tại Biên bản nghiệm thu số 03/BBNTHTHM-HTĐ ngày 15/03/2026.

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

- Nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trì, huyện Tuy Phước đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2544/QĐ-UBND ngày 12/07/2023, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 20/05/2025; chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08/01/2024; công nhận doanh nghiệp dự án tại Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 15/3/2024; thuộc phạm vi dự án được phép đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 26/05/2021, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND xã Tuy Phước.

- Dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trì, huyện Tuy Phước đã được UBND tỉnh thống nhất chủ trương xác định khu vực nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh và khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Văn bản số 10469/UBND-KT ngày 25/12/2024 và điều chỉnh tại Văn bản số 2710/UBND-XDCT ngày 11/03/2026.

7. Việc đáp ứng 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 năm 2023

a) Nhà ở thuộc dự án bất động sản 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 (*Theo Văn bản số 24/CV-TA ngày 07/4/2026 của Tòa án Nhân dân Khu vực 2 - Gia Lai*).

b) Nhà ở thuộc dự án bất động sản không bị kê biên để bảo đảm thi hành án (*Theo Văn bản số 77/THADSKV2 ngày 01/4/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Gia Lai*).

c) Nhà ở thuộc dự án bất động sản không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch (*Theo Văn bản số 1063/VPĐK-ĐKKSTT ngày 07/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

d) Nhà ở thuộc dự án bất động sản 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 1063/VPĐK-ĐKKSTT ngày 07/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

đ) Nhà ở thuộc dự án bất động sản cơ bản phù hợp, đảm bảo theo các yêu cầu tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

e) Về 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:

Theo hồ sơ đính kèm, 64 căn nhà ở nêu trên thuộc diện tích đất được UBND tỉnh giao đất cho thuê đất (đợt 1) tại Quyết định số 3700/QĐ-UBND ngày 23/10/2024; Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với diện tích giao đất cho thuê đất (đợt 1) nêu trên tại Văn bản số 1651/TB-TCS2 ngày 24/9/2025 của Thuế cơ sở 2 tỉnh Gia Lai, đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01320899, AA 01320900, AA 01320901, AA 01320902, AA 01320903, ngày 14/10/2025.

8. 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 Kinh doanh bất động sản năm 2023: Đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 tại:

- Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo đường link: <https://sxd.gialai.gov.vn/vi/news/quan-ly-nha-va-phat-trien-do-thi/thong-bao-cong-khai-thong-tin-ve-du-an-bat-dong-san-khu-nha-o-ket-hop-chinh-trang-do-thi-tai-khu-vuc-phia-nam-va-phia-bac-duong-tang-bat-ho-1562.html>.

- Website của chủ đầu tư theo đường link: <https://redirect.zalo.me/v3/verifyv2/pc?token=OcVqoTztKmfc3FJ1tXrLPM88yx3U6bTbOn3pgZS&continue=https%3A%2F%2Fphutaijadegarden.vn%2Fthong-bao-cong-khai-thong-tin-ve-du-an-bat-dong-san-khu-nha-o-ket-hop-chinh-trang-do-thi-tai-khu-vuc-phia-nam-va-phia-bac-duong-tang-bat-ho-thi-tran-dieu-tri-huyen-tuy-phuoc-ten%2F>.

Căn cứ quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, 64 căn nhà ở đợt 1 thuộc giai đoạn 1 dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

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 năm 2023.

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 tại Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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 năm 2023.

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 năm 2023.

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

8. Hiện nay, Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì đang thế chấp tài sản của Dự án theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đến dự án số 01/2025/22782522/HĐTC ký ngày 16/05/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) nhằm đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng số 01/2025/22782522/HĐTD ký ngày 18/04/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV). Đề nghị chủ đầu tư dự án thực hiện theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

9. Trước khi ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với khách hàng, Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin 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 một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

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 nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước (nay là xã Tuy Phước, 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 64 căn nhà ở đợt 1 thuộc giai đoạn 1 Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước theo quy định tại thời điểm xác nhận và theo hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì; 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 TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì 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 TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- VP Sở (đăng tải);
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Đăng Tuấn