

UBND TỈNH QUẢNG NAM  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **41** /SXD-QLHT

Quảng Nam, ngày **10** tháng 01 năm 2023

V/v thông báo 17 căn nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt 7); tổng số căn đã xác nhận 319 căn.

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển đô thị Bắc Hội An

Sở Xây dựng nhận văn bản số 02-23/CV-BHA ngày 04/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển đô thị Bắc Hội An về việc thông báo dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (đợt 7); kèm theo các hồ sơ, tài liệu liên quan.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng sửa đổi ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.

Sau khi xem xét các hồ sơ, tài liệu kèm theo văn bản đề nghị của Công ty Cam kết số 01-23/CV-BHA ngày 04/01/2023 của Công ty, Biên bản kiểm tra thực tế ngày 05/01/2023 và đối chiếu với các quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan khác; Sở Xây dựng có văn bản thông báo 17 căn nhà ở hình thành trong tương lai (đợt 7), như sau:

**1. Thông tin dự án**

- Tên dự án: dự án đầu tư xây dựng nhà ở: Khu đô thị Thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

- Địa điểm dự án: tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng



Nam.

- Tên Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Đô thị Bắc Hội An.
- Quy mô dự án: tổng diện tích dự án: 47,3 ha.
- Mục tiêu đầu tư: phát triển dự án thành một khu đô thị (bao gồm hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, thương mại dịch vụ và khu vực phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt).

## **2. Hồ sơ, tài liệu (do chủ đầu tư gửi kèm)**

Văn bản đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện để kinh doanh bất động sản; các văn bản xác nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính; chấp thuận chủ trương đầu tư; thông báo kết quả thẩm định thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; thẩm định thiết kế nhà ở; quyết định phê duyệt dự án (phần công trình nhà ở); cấp phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; giấy tờ về nghiệm thu và các văn bản pháp lý liên quan khác (danh mục hồ sơ, tài liệu theo phụ lục 1 kèm theo văn bản này).

## **3. Ý kiến của Sở Xây dựng**

- Căn cứ các điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng; Nhà nước ban hành Quyết định giao đất theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai 2013; Sở Xây dựng Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, gồm 17 căn nhà ở (các căn nhà đang triển khai thi công xây dựng đến phần dầm móng) tại dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An do Công ty TNHH Phát triển Đô thị Bắc Hội An làm chủ đầu tư, được xác định tại vị trí theo phụ lục 2 kèm theo văn bản này.

## **4. Yêu cầu chủ đầu tư tuân thủ các nội dung sau**

a) Công khai thông tin bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ.

b) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về cam kết số 01-23/CV-BHA ngày 04/01/2023 về việc chưa ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, không thể chấp các nhà ở thuộc khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An. Đồng thời, thực hiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan. Trong đó:

+ Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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 theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Thực hiện 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, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan khác.



c) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong việc mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các quy định khác có liên quan.

d) Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, tổ chức triển khai dự án đầu tư xây dựng theo dự án đã được phê duyệt; tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được phê duyệt và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, hồ sơ thiết kế đã được thẩm định và giấy phép xây dựng.

e) Tuân thủ các nguyên tắc, quy định tại Điều 6, Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư theo quy định pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, xây dựng và pháp luật liên quan; Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

f) Chủ đầu tư tuân thủ các quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật kinh doanh bất động sản; trong đó, phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP: “Công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản).

Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam thông báo đến Công ty TNHH Phát triển Đô thị Bắc Hội được biết, nghiên cứu thực hiện đảm bảo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (p/h);
- Cục thuế tỉnh (p/hợp);
- UBND thị xã Điện Bàn (p/h);
- Cổng Thông tin điện tử Sở Xây dựng;  
(E:\KHUONG\XÁC NHẬN HUY ĐỘNG VỐN\KẾT Bắc Hội An\đợt 7\Công văn gửi Cty Bắc Hội An, đợt 7, file trình.docx)
- Lưu: VT, QLHT



**Nguyễn Phú**



**PHỤ LỤC 1 (đợt 7)****Danh mục hồ sơ, tài liệu Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An**

(Kèm theo Công văn số SXD-QLHT ngày ...../01/2023  
của Sở Xây dựng)

1. Văn bản số 02-23/CV-BHA ngày 04/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển đô thị Bắc Hội An về việc thông báo dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (đợt 7).

2. Cam kết số 01-23/CV-BHA ngày 04/01/2023 của Công ty TNHH Phát triển đô thị Bắc Hội An về việc chưa ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, không thế chấp các nhà ở thuộc khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

3. Quyết định số 4611/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty TNHH Phát triển đô thị Bắc Hội An thuê đất để xây dựng dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An (đợt 1).

4. Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 03/01/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh diện tích, mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 4611/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh.

5. Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 25/02/2016 giữa Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Điện Bàn, UBND phường Điện Dương và Chủ đầu tư.

6. Quyết định số 3715/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất và đơn giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

7. Thông báo số 9094/TB-CT ngày 22/11/2019 của Cục Thuế Quảng Nam thông báo nộp tiền sử dụng đất (đợt 1).

8. Bảng kê tiền sử dụng đất đã nộp của Công ty TNHH Phát triển đô thị Bắc Hội An, kèm Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

9. Công văn số 6404/XN-CTQNA ngày 13/8/2021 của Cục Thuế Quảng Nam về việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

10. Hợp đồng thuê đất số 67/HĐTD ngày 19/7/2021.

11. Công văn số 5559/UBND-KTN ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

12. Quyết định số 4615/QĐ-UBND ngày 04/12/2015 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

13. Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng.

14. Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 12/12/2018 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

15. Thông báo số 426/SXD-QLHT ngày 17/5/2017 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.



16. Quyết định số 01/QĐ-2017-BHA ngày 15/6/2017 của Công ty TNHH Phát triển đô thị Bắc Hội An phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An (phần công trình hạ tầng kỹ thuật).

17. Thông báo số 1081/SXD-QLHT ngày 05/10/2017 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

18. Thông báo số 1376/SCT-QLNL ngày 06/10/2017 của Sở Công thương thông báo kết quả thẩm định thiết kế và dự toán xây dựng công trình.

19. Giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 29/12/2017 của Sở Xây dựng.

20. Thông báo số 1376/SXD-QLHT ngày 29/8/2019 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

21. Công văn số 1204/SGTVT-QLCLCT ngày 22/5/2020 chấp thuận thiết kế đầu nối từ Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An vào tuyến đường ĐT.603B.

22. Thông báo số 1087/SXD-TTra ngày 21/7/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (hạng mục nhà ở liền kề và biệt thự).

23. Biên bản ngày 14/6/2021 của Sở Xây dựng, Sở Công thương, UBND thị xã Điện Bàn và chủ đầu tư, đơn vị tư vấn về việc kiểm tra công tác nghiệm thu công trình.

24. Công văn số 985/SXD-QLHT ngày 14/7/2021 của Sở Xây dựng về việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An.

25. Công văn số 124/SXD-QLHT ngày 26/01/2022 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các công trình nhà ở liền kề kích thước 5mx20m, 5mx22m, 7mx20m thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An;

26. Quyết định số 02-01/2022/QĐ-BHA ngày 29/01/2022 của Công ty TNHH phát triển đô thị Bắc Hội An về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An (hạng mục nhà liền kề).

27. Quyết định số 01-02/2022/QĐ-BHA ngày 14/02/2022 của Công ty TNHH phát triển đô thị Bắc Hội An về việc phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở xây dựng nhà ở Khu đô thị thương mại dịch vụ Bắc Hội An (hạng mục nhà liền kề).

28. Công văn số 1178/SXD-QLHT ngày 19/7/2022 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đối với 49 công trình nhà ở liền kề tại các lô góc và tiếp giáp đất cây xanh khu ở tại các lô đất quy hoạch ký hiệu LK1, LK2, LK3 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị dịch vụ thương mại Bắc Hội An;

29. Quyết định số 01-07/2022/QĐ-BHA ngày 20/7/2022 của Công ty TNHH phát triển đô thị Bắc Hội An về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở các công trình: 49 công trình nhà ở liền kề tại các lô góc và tiếp giáp đất

cây xanh khu ở tại các lô đất quy hoạch ký hiệu LK1, LK2, LK3 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị dịch vụ thương mại Bắc Hội An.

30. Quyết định số 02-07/2022/QĐ-BHA ngày 25/7/2022 của Công ty TNHH phát triển đô thị Bắc Hội An về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở các công trình: 49 công trình nhà ở liền kề tại các lô góc và tiếp giáp đất cây xanh khu ở tại các lô đất quy hoạch ký hiệu LK1, LK2, LK3 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị dịch vụ thương mại Bắc Hội An

31. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: lô đất: LK1-10, LK1-12, LK1-15, LK1-6, LK1-7, LK1-8, LK3-2, LK3-3, LK3-8, LK2-3, LK2-6, LK2-8 được UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/12/2021.



**PHỤ LỤC 2 (đợt 7)***(Kèm theo Công văn số /SXD-QLHT ngày 10/01/2023 của Sở Xây dựng)***VỊ TRÍ CÁC LÔ ĐẤT ĐANG XÂY DỰNG NHÀ Ở***(Theo đề nghị của Chủ đầu tư và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được UBND tỉnh cấp)*

| Stt | Các căn nhà được xây dựng trên các lô đất theo đề nghị của Chủ đầu tư | Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được UBND tỉnh cấp |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1   | LK1-10-16                                                             | GCNQSD số 21057 ngày 09/12/2021                           |
| 2   | LK1-12-01                                                             | GCNQSD số 21059 ngày 09/12/2021                           |
| 3   | LK1-15-29                                                             | GCNQSD số 21061 ngày 09/12/2021                           |
| 4   | LK1-6-01                                                              | GCNQSD số 21045 ngày 09/12/2021                           |
| 5   | LK1-8-07                                                              | GCNQSD số 21051 ngày 09/12/2021                           |
| 6   | LK1-7-10                                                              | GCNQSD số 21048 ngày 09/12/2021                           |
| 7   | LK1-8-01                                                              | GCNQSD số 21051 ngày 09/12/2021                           |
| 8   | LK1-8-12                                                              | GCNQSD số 21051 ngày 09/12/2021                           |
| 9   | LK3-2-01                                                              | GCNQSD số 21040 ngày 09/12/2021                           |
| 10  | LK3-2-10                                                              | GCNQSD số 21040 ngày 09/12/2021                           |
| 11  | LK1-8-06                                                              | GCNQSD số 21051 ngày 09/12/2021                           |
| 12  | LK2-3-13                                                              | GCNQSD số 21041 ngày 09/12/2021                           |
| 13  | LK2-6-08                                                              | GCNQSD số 21046 ngày 09/12/2021                           |

| Stt | Các căn nhà được xây dựng trên các lô đất theo đề nghị của Chủ đầu tư | Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được UBND tỉnh cấp |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 14  | LK2-8-01                                                              | GCNQSD số 21052 ngày 09/12/2021                           |
| 15  | LK2-8-07                                                              | GCNQSD số 21052 ngày 09/12/2021                           |
| 16  | LK3-3-11                                                              | GCNQSD số 21042 ngày 09/12/2021                           |
| 17  | LK3-8-08                                                              | GCNQSD số 21053 ngày 09/12/2021                           |