

Số: /SXD-QLN
V/v kết quả kiểm tra điều kiện của nhà
ở hình thành trong tương lai thuộc dự
án Khu dân cư Khối 3, phường Hoàng
Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh
Lạng Sơn

Lạng Sơn, ngày tháng 5 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Thảo Viên.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 19c/CV-TV ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu dân cư Khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Sau khi xem xét hồ sơ, kiểm tra hiện trạng dự án và đối chiếu với các quy định hiện hành, Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu dân cư Khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2. Địa điểm xây dựng: Khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thảo Viên.

4. Hạng mục đề nghị xác nhận đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: 06 căn hộ liền kề.

II. Pháp lý của dự án

1. Thành phần hồ sơ:

1.1. Hồ sơ nộp qua hành chính công gồm: Công văn số 19c/CV-TV ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu dân cư Khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

1.2. Hồ sơ (bản cứng kèm theo) nộp tại Trung tâm hành chính công: Giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án: Quyết định số 862/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư chứng nhận lần đầu ngày 31/01/2019; chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 24/4/2021.

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

- Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành

phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Dự án Khu dân cư khối 3, Phường Hoàng Văn Thụ).

- Quyết định số 27/QĐ-ĐTDA ngày 07/7/2019 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án: Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 25/7/2019 của Sở Xây dựng Lạng Sơn.

- Quyết định số 26/QĐ-ĐTDA ngày 26/12/2023 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công hạng mục 06 căn hộ liên kề thuộc dự án: Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

- Thông báo số 05/TB-TV ngày 26/7/2019 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc tổ chức thi công dự án: Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

- Thông báo số 13/TB-TV ngày 13/01/2023 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc tổ chức thi công hạng mục 06 căn hộ liên kề thuộc dự án: Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

4. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty TNHH Thảo Viên chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án Khu dân cư Khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn;

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ DG 772907; DG 772908; DG 772909; DG 772863; DG 772862; DG 772861 ngày 07/7/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi trường.

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

Thông tin về 06 căn hộ liên kề thuộc dự án hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo biểu sau:

STT	Căn hộ	Số tầng	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn	Diện tích ô đất
1.	NLK01-01	5	107	540,24	108,3
2.	NLK01-02	5	101	510,47	103
3.	NLK01-03	5	95	480,24	96,5
4.	NLK04-01	5	99,5	502,83	100,8
5.	NLK04-02	5	100	505,79	101,5
6.	NLK04-03	5	145	730,94	146,8
	Tổng cộng		647,5	3.270,51	656,90

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

Trên cơ sở Công văn số 19c/CV-TV ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Thảo Viên, hồ sơ nộp qua thủ tục hành chính công, các tài liệu liên quan đến dự án (được kiểm tra, đối chiếu khi Chủ đầu tư bổ sung), thông tin về các điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua

theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

1. 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 đã có mặt bằng xây dựng, đã được cấp các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ DG 772907; DG 772908; DG 772909; DG 772863; DG 772862; DG 772861 ngày 07/7/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi trường;

- Giấy phép xây dựng:

+ Các hạng mục công trình của dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 25/7/2019 của Sở Xây dựng Lạng Sơn (*gồm: san nền; kê chắn đất; đường giao thông; hố trồng cây; cấp điện, chiếu sáng; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước mưa xung quanh dự án; thoát nước bẩn của các hộ dân trong dự án; hệ thống mạng lưới thoát nước bẩn*).

+ Công trình xây dựng (06 căn nhà xây thô) thuộc dự án Khu dân cư khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).

- Thiết kế bản vẽ thi công dự án: Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn đã có Quyết định số 27/QĐ-ĐTDA ngày 07/7/2019 của Công ty TNHH Thảo; Quyết định số 26/QĐ-ĐTDA ngày 26/12/2023 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công hạng mục 06 căn hộ liền kề thuộc dự án: Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

- Chủ đầu tư đã ký các hợp đồng xây lắp với các đơn vị gồm:

+ Hợp đồng số 03/2019/HĐ-XL ngày 02/10/2019, Phụ lục hợp đồng số 02/2020/PLHD-XL ngày 22/02/2020 giữa Công ty TNHH Thảo Viên với Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng Hà Sơn Hải về việc thi công xây dựng Hạng mục: Cấp thoát nước dự án: Khu dân cư khối 3 phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

+ Hợp đồng số 11/2019/HĐ-XD ngày 10/11/2019, Phụ lục Hợp đồng số 11.01/2019/PL-HĐXD ngày 26/11/2019 giữa Công ty TNHH Thảo Viên với Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Sơn về việc thi công xây dựng hạng mục đường giao thông, kê biên, hè phố dự án: Khu dân cư khối 3 phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

+ Hợp đồng số 89/HĐKT-TV ngày 21/8/2020 giữa Công ty TNHH Thảo Viên với Công ty Cổ phần Thương mại và Xây lắp điện Tuấn Minh về việc gói thầu thi công xây dựng hạng mục cấp điện chiếu sáng dự án: Khu dân cư khối 3 phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

+ Hợp đồng thi công xây dựng gói thầu xây dựng phần thô công trình Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn số 2010/2023/HĐXD ngày

13/01/2023 giữa Công ty TNHH Thảo Viên và Công ty Cổ phần Thiết kế xây dựng và Thương mại Ánh Dương, trong Hợp đồng có nội dung yêu cầu đơn vị thi công có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Chủ đầu tư đã có các thông báo khởi công xây dựng các hạng mục gồm: Thông báo số 05/TB-TV ngày 26/7/2019 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc tổ chức thi công dự án: Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn; Thông báo số 13/TB-TV ngày 13/01/2023 về việc tổ chức thi công hạng mục 06 căn hộ liền kề thuộc dự án: Khu dân cư khối 3 Phường Hoàng văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

- Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án: Biên bản nghiệm thu khối lượng thi công hoàn thành hạng mục cấp thoát nước ngày 28/6/2020; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục cấp điện, điện chiếu sáng ngày 11/9/2020; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục đường giao thông, lề biên, hè phố ngày 25/11/2020. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Sở Xây dựng kiểm tra báo cáo UBND tỉnh tại Báo cáo số 67/BC-SXD ngày 10/3/2023 và đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương bàn giao hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn tại Công văn số 282/UBND-KT ngày 14/3/2023.

Trên cơ sở các nội dung rà soát thông tin liên quan đến dự án cho thấy Nhà ở, công trình xây dựng (06 căn hộ liền kề) đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020).

2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: Hồ sơ đã kèm theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ DG 772907; DG 772908; DG 772909; DG 772863; DG 772862; DG 772861 ngày 07/7/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi trường được công chứng ngày 22/4/2025 tại phòng Công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp Lạng Sơn (đã được kiểm tra, đối chiếu với bản gốc).

4. Văn bản thông báo của chủ đầu tư: Chủ đầu tư đã có Công văn số 19c/CV-TV ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH Thảo Viên về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu dân cư Khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Các nội dung của Công văn số 19c/CV-TV đáp ứng theo yêu cầu tại Mẫu phụ lục số XV kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

5. Dự án Khu dân cư khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn được UBND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 862/QĐ-UBND Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư chứng nhận lần đầu ngày 31/01/2019; chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 24/4/2021, trong đó có nội dung 06 lô đất xây thô nhà ở có mặt tiền tiếp giáp đường Bà Triệu, chiều cao 05 tầng, gồm các lô: NLK01-01, NLK04-01, NLK01-02, NLK04-02, NLK01-03, NLK04-03.

6. Đánh giá 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 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- UBND tỉnh đã có Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 về việc cho phép Công ty TNHH Thảo Viên chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án Khu dân cư Khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn; Công ty TNHH Thảo Viên đã được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ DG 772907; DG 772908; DG 772909; DG 772863; DG 772862; DG 772861 ngày 07/7/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi trường, do đó đánh giá dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo điểm b khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Dự án đã được công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn quý III năm 2024 tại Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn, đến nay UBND tỉnh chưa có Quyết định thay thế, huỷ bỏ, bãi bỏ một phần Quyết định số 1815/QĐ-UBND, do vậy đánh giá dự án đảm bảo theo điểm d, đ khoản 1 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Trong quá trình thẩm định, Chủ đầu tư đã xuất trình bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đến để đối chiếu với hồ sơ nộp, do đó đánh giá không bị kê biên để bảo đảm thi hành án theo điểm c khoản 1 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

7. Về công khai thông tin về bất động sản: Thông tin về dự án đã được công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn quý III năm 2024 tại Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

8. Về phần diện tích sàn xây dựng: qua kiểm tra hiện trạng, 06 căn nhà liền kề đã được xây dựng hoàn thành phần thô theo chủ trương của UBND tỉnh phê duyệt, hồ sơ điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi được Sở Xây dựng thẩm định và bản vẽ thiết kế thi công được Chủ đầu tư phê duyệt.

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

- 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.

- 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.

- 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.

VI. Đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh

1. Thực hiện quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử

dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng bảo đảm người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư;

2. Thực hiện triển khai dự án theo đúng quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan; thực hiện trách nhiệm, quyền hạn, nghĩa vụ của chủ đầu tư về kinh doanh bất động sản theo đúng quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

3. Các nội dung rà soát thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu dân cư Khối 3, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn để giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật; Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty TNHH Thảo Viên được biết và triển khai dự án theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng;
- Lưu VT, QL_{N(HTL)}.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trương Trung Hiếu