

Số: 2713 /SXD-QLN

Bình Định, ngày 30 tháng 6 năm 2025

V/v điều kiện của nhà ở, công trình
xây dựng hình thành trong tương
lai được đưa vào kinh doanh đối
với dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải
Bình Định

Kính gửi: Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ yêu cầu giải quyết thủ tục thông báo về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định, tại Thông báo số 81/TB-HHBD ngày 18/6/2025 của Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định qua cổng Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bình Định, mã hồ sơ: H08.16-250618-0022.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ 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 liên quan, chủ đầu tư dự án kiểm tra điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

- Tên dự án: Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định (MARINA HOME).
- Địa điểm xây dựng: Số 78 đường Trần Hưng Đạo, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định.
- Quy mô dự án:
 - Công trình 1: Chung cư Nhà ở xã hội.
 - Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng – Nhà chung cư, cấp I;
 - Diện tích đất xây dựng: 4.060,8 m²;
 - Diện tích xây dựng tầng 1: 1.881,2 m²;
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 42.555,4 m²;
 - Tầng cao xây dựng: 24 tầng và 01 tầng tum;

- Chiều cao công trình tối đa: 75,55 m;
- Mật độ xây dựng: Phần đế là 49,96%; Phần tháp là 42,96%;
- Hệ số sử dụng đất: 10,5 lần;
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 06 m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất;
- Tổng số căn Nhà ở xã hội: 518 căn.

b) Công trình 2: Hạ tầng kỹ thuật ngoài công trình Nhà ở xã hội.

- San nền: Trong khu đất được giao với diện tích 5.066,4 m², hướng dốc từ Đông sang Tây về đường ĐS1;
- Hệ thống giao thông: Bố trí 02 lối ra vào kết nối giao thông đô thị với đường ĐS1; hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức trong khuôn viên khu đất xung quanh tòa nhà;
- Hệ thống cấp điện và chiếu sáng đường nội bộ: Đường dây trung và hạ thế và các trạm biến áp; máy phát điện dự phòng;
- Hệ thống chống sét: 02 kim thu sét lắp đặt trên trụ cao 5m với bán kính bảo vệ 79m;
- Hệ thống cấp nước và chữa cháy: Nguồn nước cấp từ tuyến nước hạ tầng của khu vực đến bể chứa nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy đặt ngầm phía ngoài tòa nhà;
- Hệ thống thoát nước mưa đầu nối trực tiếp với hệ thống thoát nước của khu vực thông qua 02 điểm đầu nối trên đường ĐS1;
- Hệ thống thoát nước thải: Trạm xử lý nước thải công suất 360 m³/ngày đêm;
- Hệ thống thông tin, liên lạc, an ninh; hệ thống thông gió, điều hòa không khí; hệ thống chiếu sáng công cộng, cây xanh;
- Hệ thống thu gom chất thải rắn.

c) Công trình 3: Nhà ở liên kế thương mại.

- Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng – Nhà liên kế; Cấp III;
- Diện tích đất xây dựng: 1.005,6 m²;
- Mật độ xây dựng: 90%;
- Hệ số sử dụng đất: 5,7 lần;
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào 02 m so với ranh giới phía sau của khu đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại;
- Tổng diện tích xây dựng tầng 1: 905,1 m² (tầng trệt);
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 6.739,7 m² (bao gồm tầng hầm);

- Chiều cao công trình: 22m;
- Tầng cao xây dựng: 06 tầng nổi và 01 tầng hầm;
- Số căn: 09 căn.

5. Ngày khởi công và hoàn thành:

- Ngày khởi công: 24/4/2025.
- Ngày hoàn thành: Quý IV năm 2026 (Quyết định số 4335/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh).

II. Pháp lý của Dự án:

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

- Quyết định số 4335/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
- Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định.

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

- Quyết định số 2749/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn.
- Văn bản số 21/SXD-QLN&TTBĐSTĐ ngày 02/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định.
- Quyết định số 42/QĐ-HHBĐ ngày 04/4/2025 của Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định về việc phê duyệt dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định.
- Quyết định số 46/QĐ-HHBĐ ngày 04/4/2025 của Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định.
- Giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 12/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

3. Thông tin về đất đai:

- Quyết định số 4375/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định để thực hiện dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định tại phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 511248; Số vào sổ cấp GCN: CT18869 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 26/9/2024. (Thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560340; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00460 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 01-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560341; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00461 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 02-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560342; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00462 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 03-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560343; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00463 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 04-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560344; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00464 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 05-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560345; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00465 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 06-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560346; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00466 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 07-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560337; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00467 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 08-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560338; Số vào sổ cấp GCN: VP 00468 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 09-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

4. Thông báo khởi công:

Thông báo số 52/TB-HHBD ngày 14/4/2025 của Công ty CP Hàng Hải Bình Định về việc thông báo khởi công xây dựng công trình dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định (MARINA HOME).

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

Thông tin về 518 căn nhà ở xã hội và 09 căn nhà ở liên kế thuộc dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định theo Văn bản số 021/SXD-QLNTĐ ngày 02/4/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định (theo Phụ lục 1 và Phụ lục 2 đính kèm).

IV. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

518 căn nhà ở xã hội và 09 căn nhà ở liên kế (Mục III văn bản này) thuộc dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định đủ điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể:

1. Khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Thông báo khởi công số 52/TB-HHBD ngày 14/4/2025 của Công ty CP Hàng Hải Bình Định.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 4375/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định để thực hiện dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định tại phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 511248; Số vào sổ cấp GCN: CT18869 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 26/9/2024. (Thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560340; Số vào sổ cấp GCN: VP 00460 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 01-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560341; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00461 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 02-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560342; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00462 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 03-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560343; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00463 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 04-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560344; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00464 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 05-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560345; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00465 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 06-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560346; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00466 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 07-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560337; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00467 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 08-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AA 00560338; Sổ vào sổ cấp GCN: VP 00468 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Định cấp ngày 12/6/2025 (Lô 09-OTM, thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2072; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài).

3. Giấy tờ về xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 12/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định cấp.

- Văn bản số 021/SXD-QLNTĐ ngày 02/04/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định.

- Quyết định số 42/QĐ-HHBD ngày 04/4/2025 của Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định về việc phê duyệt dự án “Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định”.

- Quyết định số 46/QĐ-HHBD ngày 04/4/2025 của Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định.

4. Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Theo Quyết định số 4335/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, tiến độ thực hiện dự án, như sau:

- Chuẩn bị đầu tư dự án: Hoàn thành đến quý 2/2022.

- Giai đoạn thực hiện dự án: Quý 3/2022 - quý 3/2026.

- Giai đoạn kết thúc dự án: Quý 4/2026.

- Biên bản số BBNTHTGD/HH/DCF/PM/01 ngày 17/6/2025 hoàn thành giai đoạn thi công kết cấu phần móng (kèm theo Bản vẽ hoàn công cọc khoan nhồi đại trà – kết cấu móng).

- Biên bản nghiệm thu đóng điện ngày 20/5/2025 công trình đường dây 22kV và TBA 630kVA-22/0,4kV.

- Văn bản số 305/CTN-KT ngày 20/8/2024 của Công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận vị trí đầu nối cấp nước phục vụ công tác lập hồ sơ đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định.

5. 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:

- Theo Văn bản số 411/CV-TA ngày 26/6/2025 của Tòa án Nhân dân Thành phố Quy Nhơn, trong đó có ý kiến: *“Tòa án nhân dân Tp. Quy Nhơn đã tiến hành kiểm tra các vụ án đang được giải quyết tại Tòa án, không có trường hợp nào đang thụ lý, giải quyết có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở đối với 518 căn nhà ở xã hội và 09 căn nhà ở liên kế thuộc dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định”.*

- Theo Văn bản số 1271/BC-CCTHADS ngày 24/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Quy Nhơn, trong đó có ý kiến: *“Tại đơn vị Chi cục Thi*

hành án dân sự thành phố Quy Nhơn không có vụ việc thi hành án liên quan đến tài sản là 518 căn nhà ở xã hội và 09 căn nhà ở liền kề thương mại thuộc dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định”

- Theo Văn bản số 3740/CCTKV13-CNTK ngày 25/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực XIII, trong đó có ý kiến:

“Đội Thuế thành phố Quy Nhơn báo cáo kết quả xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai như sau:

1. Về lệ phí trước bạ nhà, đất: không phát sinh.

2. Các khoản nợ liên quan do Chi cục Thuế thành phố Quy Nhơn quản lý (theo ứng dụng TMS):

+ Tiền thuê đất (Tiểu mục 3601): 48.070.426 đồng. Đơn vị được gia hạn thời hạn nộp thuế đến 30/11/2025.”

- Theo Văn bản số 0807/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 24/6/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai, trong đó có ý kiến: *“Qua rà soát hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm thì hiện nay Công ty cổ phần Hàng Hải Bình Định chưa thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm đối với 518 căn nhà ở xã hội và 09 lô đất ở tại dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định tại Văn phòng Đăng ký đất đai”.*

6. Các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản:

- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; các thông số quy hoạch kiến trúc theo Quyết định số 2749/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh; trong thời hạn thực hiện dự án được phê duyệt tại Quyết định số 4335/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 và Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh.

- 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: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án theo Quyết định số 828/QĐ-CTBDI ngày 18/9/2023 của Cục thuế tỉnh Bình Định; Thông báo số 6809/TB-CCTTP ngày 25/9/2023 và Quyết định số 109/QĐ-CCTTP ngày 20/02/2025 của Chi Cục thuế thành phố Quy Nhơn, đến thời kiểm tra chưa phát sinh nghĩa vụ tài chính quá hạn về đất đai.

7. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản:

Dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định được công khai thông tin dự án, nhà ở tại cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng Bình Định tại đường link: <https://sxd.binhdingh.gov.vn/vi/news/quan-ly-nha-va-phat-trien-do-thi/thong-tin-du-an-nha-o-xa-hoi-hang-hai-binh-dinh-marina-home-1411.html> và trên website của Chủ đầu tư (<https://marinahome.com.vn>).

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 điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Việc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chịu trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

- Trước khi thực hiện kinh doanh nhà ở, công trình hình thành trong tương lai tại dự án trên, Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại các khoản 2, 3 Điều 6 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; về thời điểm, nội dung, hình thức công khai được quy định chi tiết tại 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. Hiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đang được nâng cấp, hoàn thiện, do vậy đề nghị Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định báo cáo bằng văn bản giấy gửi về Sở Xây dựng trước khi thực hiện kinh doanh nhà ở, công trình hình thành trong tương lai. Khi hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được hoàn thiện, Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin theo hình thức trực tuyến theo quy định tại Nghị định số 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.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng:

1. Đề nghị Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định tuân thủ nguyên tắc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản; thực hiện việc thanh toán, bảo lãnh, bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai đúng quy định tại điều 25, 26, 27 Luật Kinh doanh bất động sản, quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng và các quy định có liên quan.

2. Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án. Nghiêm cấm Chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật. Trường hợp sử dụng sai mục đích, huy động vượt quá số tiền theo quy định, Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

3. Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu, gửi Sở Công thương thẩm định theo quy định trước khi ký hợp đồng chính thức với người mua căn hộ.

4. Các căn hộ thuộc dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định không được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

5. Các căn nhà ở liên kế (09 căn) thuộc dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định 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.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định thực hiện theo đúng quy định hiện hành. /s/

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Anh Sơn

Phụ lục 1

Thông tin 518 căn hộ nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định

(Đính kèm Văn bản số /SXD-QLN ngày tháng năm 2025 của Sở Xây dựng)

Stt	Tên căn hộ	Diện tích sử dụng (m ²)	Số lượng	Tầng
1	Sc1	56,41	4	Tầng 1
2	Sc3	57,40	6	Tầng 1
3	Sd1	60,37	2	Tầng 1
4	Sd2	69,98	2	Tầng 1
5	A1	42,03	42	Tầng 4-24
6	B1	52,11	42	Tầng 4-24
7	B2	52,04	42	Tầng 4-24
8	C1	54,99	84	Tầng 4-24
9	C2	53,66	42	Tầng 4-24
10	C3	55,87	126	Tầng 4-24
11	C4	55,80	42	Tầng 4-24
12	D1	60,37	42	Tầng 4-24
13	D2	69,91	42	Tầng 4-24
Tổng			518	

Phụ lục 2
Thông tin 09 căn nhà ở liên kế thuộc dự án Nhà ở xã hội
Hàng Hải Bình Định

(Đính kèm Văn bản số 2713 /SXD-QLN ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng)

STT	Nội dung	Đơn vị	Mẫu LA	Mẫu LB	Mẫu LC	Tổng
I	Đất xây dựng nhà ở liên kế thương mại					
1	Số lượng lô	lô	7	1	1	9
2	DT 1 lô	m2	109,7	125,4	112,1	
3	DT tổng	m2	768,0	125,4	112,1	1.005,6
II	Thông số thiết kế					
1	Tổng DT sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm)	m2	626,8	712,3	638,7	5.738,6
2	Tổng DT sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm)	m2	736,0	837,5	750,2	6.739,7
-	6F (Tầng 6)	m2	105,6	119,9	107,6	966,7
-	5F (Tầng 5)	m2	105,6	119,9	107,6	966,7
-	4F (Tầng 4)	m2	105,6	119,9	107,6	966,7
-	3F (Tầng 3)	m2	105,6	119,9	107,6	966,7
-	2F (Tầng 2)	m2	105,6	119,9	107,6	966,7
-	1F (Tầng 1)	m2	98,8	112,8	100,7	905,1
-	Bf (Tầng hầm)	m2	109,2	125,2	111,5	1.001,1
3	Mật độ xây dựng	%	90%	90%	90%	90%
4	Hệ số sử dụng đất	lần	5,7	5,7	5,7	5,7
5	Chiều cao công trình	m	22	22	22	22