

UBND TỈNH TÂY NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&VLXD
V/v thông báo về nhà ở xã hội hình
thành trong tương lai đủ điều kiện được
bán, cho thuê mua tại dự án Chung cư
nhà ở xã hội Thành Phố Vàng
(53 căn Khu 1A)

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng tại Thông báo số 32/2025/TB-TPV ngày 08/5/2025 về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (53 căn Khu 1A).

Sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng (Chủ đầu tư) cung cấp và kết quả Chủ đầu tư đã triển khai thi công tại hiện trường dự án, Sở Xây dựng thông báo như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City).

2. Địa chỉ thực hiện dự án: Khu phố 2, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng .

4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: Số 90 Nguyễn Thái Học, khu phố 4, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3901299493, đăng ký lần đầu ngày 15/6/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/11/2024;
- Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Chung cư NOXH HQC Tây Ninh (điều chỉnh lần thứ nhất);
- Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 19/4/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ hai);
- Quyết định số 960/QĐ-UBND ngày 16/5/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ ba);
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: số 6637161228 cấp lần đầu ngày 12/12/2023; điều chỉnh lần thứ nhất ngày 17/5/2024.

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

- Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 07/02/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết dự án Chung cư NOXH HQC Tây Ninh;
- Giấy phép xây dựng số 41/GPXD-SXD được Sở Xây dựng cấp ngày 28/4/2016 (đính kèm Phụ lục Điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 41/GPXD-SXD);
- Công văn số 2638/SXD-QLXD ngày 21/9/2017 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu phần móng của dự án Chung cư nhà ở xã hội HQC Tây Ninh;
- Công văn số 3589/SXD-QLXD ngày 30/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án Chung cư nhà ở xã hội HQC Tây Ninh;
- Thông báo số 3938/TB-SXD ngày 31/12/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu giai đoạn, bộ phận công trình xây dựng (Phần hạ tầng kỹ thuật: Đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước công cộng, chiếu sáng công cộng;
- Hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở công trình xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

3. Thông tin về đất đai của dự án

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT01682 do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/11/2016, đã được cập nhật thay đổi chủ sở hữu, chuyển nhượng hợp pháp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng ngày 19/11/2020.

4. Các giấy tờ khác

- Lệnh khởi công ngày 28/4/2016 của Công ty Cổ phần TV - TM - DV Địa ốc Hoàng Quân;

- Văn bản số 2412/CV ngày 24/12/2024 của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa về việc đồng ý cho chủ đầu tư được mua bán, thuê mua các sản phẩm tại dự án Chung cư NOXH Thành Phố Vàng (Golden City) mà không phải giải chấp trước khi ký hợp đồng;

- Công văn số 22/2025/CV-TPV ngày 15/4/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng về việc cung cấp hồ sơ theo Công văn số 537/SXD-QLN&VLXD.

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

53 căn hộ⁽¹⁾ tại block A1, A2, B1, B2 Khu 1A thuộc Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City), khu phố 2, Phường 2, thành phố Tây Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng làm chủ đầu tư (theo đề nghị tại Văn bản số 32/2025/TB-TPV ngày 08/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng).

(Phụ lục mô tả chi tiết thông tin về 53 căn hộ tại block A1, A2, B1, B2 Khu 1A thuộc Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City) đính kèm).

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN

Thông tin về các điều kiện của nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua theo quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

1. Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có hồ sơ thiết kế nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng cấp.

2. Đã hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng (Văn bản số 2638/SXD-QLXD ngày 21/9/2017 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu phần móng của dự án Chung cư nhà ở xã hội HQC Tây Ninh đối với 04 block A1, A2, B1, B2 Khu 1A) và dự án đã triển khai đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua (Thông báo số 3938/TB-SXD ngày 31/12/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu giai đoạn, bộ phận công trình xây dựng đối với phần hạ tầng kỹ thuật: Đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước công cộng, chiếu sáng công cộng).

3. Căn cứ theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa đã đồng ý cho chủ đầu tư được bán, cho thuê mua các sản phẩm tại dự án Chung cư NOXH Thành Phố Vàng (Golden City) mà không phải giải chấp trước khi ký hợp đồng tại Văn bản số 2412/CV ngày 24/12/2024.⁽²⁾

⁽¹⁾ 53 căn hộ gồm: 51 căn thương mại - dịch vụ, 02 căn nhà ở thương mại.

⁽²⁾ Hợp đồng tín dụng số 25366/23MN/HĐTD ngày 29/9/2023, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 25366/23MN/HĐTD/PL02 ngày 06/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng; Quyết định ủy quyền số 693/2020/QĐ-GĐTT ngày 07/4/2020 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định ủy quyền số 23/2020/QĐ-GĐTT ngày 08/4/2020 của Giám đốc Trung tâm QL&HTTD- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 1496/2021/QĐ-TGD ngày 21/6/2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc ủy quyền tại các Đơn vị kinh doanh trên toàn hệ thống; Giấy

4. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1⁽³⁾, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14⁽⁴⁾ của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: Chủ đầu tư cam kết tại Văn bản số 32/2025/TB-TPV.

5. Đã công khai thông tin dữ liệu dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của Công ty.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng (Golden City), khu phố 2, Phường 2, thành phố Tây Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng làm chủ đầu tư và kết quả thực tế chủ đầu tư triển khai thi công tại hiện trường, Sở Xây dựng thông báo 53 căn hộ thuộc block A1, A2, B1, B2 Khu 1A dự án Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản 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; chịu trách nhiệm về các cam kết của chủ đầu tư tại Văn bản số 32/2025/TB-TPV ngày 08/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng.

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 88 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

4. Ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản có liên quan. Việc cho thuê nhà ở xã hội phải thực hiện theo khoản 3 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023.

5. Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành

chứng nhận đăng ký hoạt động Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Cộng Hoà, mã số chi nhánh: 0300608092-017, đăng ký lần đầu ngày 15/8/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25/4/2022, người đứng đầu là ông Phạm Trọng Thắng).

⁽³⁾ b) Không thuộc trường hợp đang 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; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

đ) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

⁽⁴⁾ a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;

c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành 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 quy định tại Điều 5 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (trong đó cần xác định rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung trong nhà chung cư; không gian sinh hoạt cộng đồng; chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; kinh phí bảo trì; cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh...).

6. Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn dự án (đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng) tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG

1. Thực hiện các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Xây dựng năm 2020 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Thực hiện việc huy động vốn theo quy định tại Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023 và Chương VIII Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.

3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh, Sở Xây dựng về tính chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp và các nội dung tại Văn bản số 32/2025/TB-TPV ngày 08/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng. Sở Xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

Trước khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

4. Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn dự án (đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng) tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu, hồ sơ tài liệu cung cấp, các nội dung cam kết của Chủ đầu tư tại Văn bản số 32/2025/TB-TPV.

5. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình giao dịch tại Dự án theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 94/2024/NĐ-CP, gửi Sở Xây dựng để quản lý, tổng hợp.

6. Thực hiện việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục quy định tại Luật Nhà ở năm

2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

7. Việc ký kết các hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở xã hội thực hiện theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Sở Xây dựng thông báo đề Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Phố Vàng được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- UBND tp TN;
- CN NHCS XH tỉnh;
- Tổ Biên tập TTĐT SXD;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**