

Số: /SXD-QLN

Gia Lai, ngày tháng 8 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 143 căn liền kề, 72 căn biệt thự đơn lập và 156 căn biệt thự song lập thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân

Kính gửi: Công ty TNHH Onsen Hội Vân

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ yêu cầu giải quyết thủ tục thông báo của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 143 căn liền kề, 72 căn biệt thự đơn lập và 156 căn biệt thự song lập thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân của Công ty TNHH Onsen Hội Vân (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) gửi qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Gia Lai, mã hồ sơ: H21.18-250729-0028.

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 143 căn liền kề, 72 căn biệt thự đơn lập và 156 căn biệt thự song lập thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân của Công ty TNHH Onsen Hội Vân, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án:

1. Tên dự án: Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân.

2. Địa chỉ: xã Hòa Hội và xã Phù Cát, tỉnh Gia Lai.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Onsen Hội Vân.

4. Quy mô dự án:

+ Đầu tư xây dựng Khu chăm sóc sức khỏe, phục hồi chức năng và khách sạn nghỉ dưỡng với diện tích khoảng 6,854ha, bao gồm cả diện tích xây dựng đồng bộ, hạ tầng kỹ thuật, công viên xây xanh.

+ Đầu tư xây dựng Khu dân cư với diện tích khoảng 10,902ha, bao gồm khu nhà thấp tầng (liền kề, biệt thự) khoảng 371 căn; hệ thống đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh và các công trình dịch vụ xã hội đô thị.

5. Tổng vốn đầu tư: 726.911.000.000 đồng.

6. Tiến độ thực hiện dự án: từ Quý IV/2021 đến Quý IV/2026.

(Theo Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định).

II. Pháp lý của Dự án:

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

- Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân.

- Quyết định số 4957/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc công nhận Công ty TNHH Onsen Hội Vân là Doanh nghiệp thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp chứng nhận lần đầu ngày 26/5/2022; mã số dự án 5881828208.

- Quyết định số 4031/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc hiệu chỉnh thông tin địa điểm thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân.

2. Thông tin về đất đai:

- Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 01) và Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 02) của UBND tỉnh Bình Định cho Công ty TNHH Onsen Hội Vân để thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân tại xã Cát Hiệp và xã Cát Trinh, huyện Phù Cát.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00560315, AA00560316 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 06/8/2025, số vào sổ cấp GCN: CT05; CT06.

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

- Quyết định số 3199/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát.

- Thông báo kết quả thẩm định số 145/SXD-QLXDTĐ ngày 13/4/2023 của Sở Xây dựng Bình Định về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, hạng mục: Công trình Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở thấp tầng.

- Quyết định số 12/2023/QĐ ngày 25/04/2023 của Công ty TNHH Onsen Hội Vân về phê duyệt dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, hạng mục Công trình Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng.

- Quyết định số 17/2023/QĐ-OSHV ngày 24/7/2023 của Công ty TNHH Onsen Hội Vân phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục: công trình Hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 01/2025/QĐ-OSHV ngày 28/07/2025 của Công ty TNHH Onsen Hội Vân phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục: công trình nhà ở thấp tầng.

Giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 của UBND huyện Phù Cát cấp cho Công ty TNHH Onsen Hội Vân.

4. Thông báo khởi công:

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục: công trình nhà ở thấp tầng số 47/2025/TB-OSHV ngày 26/07/2025 của Công ty TNHH Onsen Hội Vân.

5. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản: Đã đăng tải thông tin trên website của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai.

III. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

Theo Văn bản thẩm định số 145/SXD-QLXDTĐ ngày 13/4/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, hạng mục: Công trình Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở thấp tầng, thông tin về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 143 căn liền kề, 72 căn biệt thự đơn lập và 156 căn biệt thự song lập thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, cụ thể như sau:

1. Khu nhà ở liền kề:

- Tổng số: 143 lô, 07 mẫu thiết kế áp dụng;
- Mật độ xây dựng tối đa: 75%
- Tầng cao: 3 tầng (chưa bao gồm tum kỹ thuật mái).
- Cos nền +0.15m so với vỉa hè.
- Chiều cao tầng 1: 3,9m; tầng 2,3: 3,6m/tầng; tum kỹ thuật: 3,3m;
- Tổng chiều cao công trình là 14,65m

Bảng thống kê các thông số kỹ thuật theo mẫu thiết kế

STT	TÊN MẪU	DIỆN TÍCH Tầng 1 (m ²)	DIỆN TÍCH Tầng 2 (m ²)	DIỆN TÍCH Tầng 3 (m ²)	DIỆN TÍCH Tum KT (m ²)	DIỆN TÍCH Xây dựng (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH Sàn (m ²)
1	LK01	90,0	91,8	88,7	26,9	90,0	297,4

2	LK02	90,0	91,8	88,7	26,9	90,0	297,4
3	LK1A	90,0	89,8	88,7	26,9	90,0	295,4
4	LK2A	90,0	89,8	88,7	26,9	90,0	295,4
5	LKG1	104,5	111,1	102,5	30,0	104,5	348,1
6	LKG2	95,6	101,6	93,8	27,6	95,6	318,6
7	LKG3	82,0	86,8	84,2	24,4	82,0	277,4

2. Biệt thự song lập:

Tổng số: 156 lô, 06 mẫu thiết kế áp dụng;

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%
- Tầng cao: 3 tầng.
- Cos nền +0.45m so với vỉa hè.
- Tổng chiều cao công trình là 11,35m;

Bảng thống kê các thông số kỹ thuật theo mẫu thiết kế

STT	TÊN MẪU	DIỆN TÍCH Tầng 1 (m ²)	DIỆN TÍCH Tầng 2 (m ²)	DIỆN TÍCH Tầng 3 (m ²)	DIỆN TÍCH Xây dựng (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH Sàn (m ²)
1	SL01	94,6	109,1	45,8	94,6	249,5
2	SL02	108,1	124,6	52,3	108,1	285,0
3	SLG1	86,3	102,2	35,1	86,3	223,6
4	SLG2	98,6	116,2	40,0	98,6	254,8
5	SLG3	99,9	115,1	48,1	99,9	263,1
6	SLG4	112,2	141,7	49,6	112,2	303,5

3. Biệt thự đơn lập:

- Tổng số: 72 lô, 03 mẫu thiết kế áp dụng;
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%
- Tầng cao: 3 tầng.
- Cos nền +0.45m so với vỉa hè.
- Tổng chiều cao công trình là 11,35m

Bảng thống kê các thông số kỹ thuật theo mẫu thiết kế

STT	TÊN MẪU	DIỆN TÍCH Tầng 1 (m2)	DIỆN TÍCH Tầng 2 (m2)	DIỆN TÍCH Tầng tum (m2)	DIỆN TÍCH Xây dựng (m2)	TỔNG DIỆN TÍCH Sàn (m2)
1	BT01	126,1	137,1	37,7	126,1	300,9
2	BTG1	123,0	141,1	37,6	123,0	301,7
3	BTG2	139,6	159,1	41,9	139,6	340,6

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

143 căn liền kề, 72 căn biệt thự đơn lập và 156 căn biệt thự song lập thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân 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 2023, cụ thể:

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

Thông báo khởi công xây dựng hạng mục: công trình nhà ở thấp tầng số 47/2025/TB-OSHV ngày 28/07/2025 của Công ty TNHH Onsen Hội Vân.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 01) và Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 02) của UBND tỉnh Bình Định cho Công ty TNHH Onsen Hội Vân để thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân tại xã Cát Hiệp và xã Cát Trinh, huyện Phù Cát.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA00560315, AA00560316 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 06/8/2025, số vào sổ cấp GCN: CT05; CT06.

3. Giấy tờ về xây dựng:

Theo quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14: 143 căn liền kề, 72 căn biệt thự đơn lập và 156 căn biệt thự song lập thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân có quy mô dưới 07 tầng và đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 3199/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND tỉnh Bình Định, thuộc trường hợp miễn phép xây dựng theo quy định.

- Thông báo kết quả thẩm định số 145/SXD-QLXDTĐ ngày 13/4/2023 của Sở Xây dựng Bình Định về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, hạng mục: Công trình Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở thấp tầng.

- Quyết định số 12/2023/QĐ ngày 25/04/2023 của Công ty TNHH Onsen Hội Vân về phê duyệt dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, hạng mục Công trình Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng.

- Quyết định số 17/2023/QĐ-OSHV ngày 24/7/2023 của Công ty TNHH Onsen Hội Vân phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục: công trình Hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 01/2025/QĐ-OSHV ngày 28/07/2025 của Công ty TNHH Onsen Hội Vân phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục: công trình nhà ở thấp tầng.

- Giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 do UBND huyện Phù Cát.

4. 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:

Tiến độ thực hiện dự án: Theo Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, tổng tiến độ thực hiện:

- Quý 4/2021 đến Quý 1/2022: Hoàn tất thủ tục trình chấp chủ trương đầu tư;
- Quý 1/2022 đến Quý 3/2022: Hoàn thành công tác bồi thường, GPMB; thủ tục xin thuê đất, xin giấy phép xây dựng;
- Quý 4/2022: Khởi công xây dựng công trình;
- Quý 4/2026: Hoàn thành dự án đi vào hoạt động.

Theo Thông báo số 578/SXD-QLXD ngày 26/7/2025 của Sở Xây dựng về việc nghiệm thu hoàn thành công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, trong đó có ý kiến: “Căn cứ Phụ lục III kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và quy định tại điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng thì các hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân (bao gồm: San nền, tường chắn đất; Giao thông; Thoát nước mưa; Cấp nước sinh hoạt và PCCC; Thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; Cấp điện; Thông tin liên lạc) không thuộc đối tượng phải được Sở Xây dựng ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư. Vì vậy, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình nêu trên theo đúng quy định của pháp luật”.

- Đã thi công hoàn thành các lô san nền, tường chắn đất theo giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 của UBND huyện Phù Cát. (Theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công khối xây đá học kê 1 số: 1/HTGD-XD/KC-1 ngày 09/6/2024; Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ

công tác thi công kè 1 số: 2/HTGD/KC-1 ngày 28/7/2024; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công khối xây đá học kè 2 số: 1/HTGD-XD/KC-2 ngày 08/7/2024; Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công tác thi công kè 2 số: 2/HTGD/KC-2 ngày 31/7/2024; Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công san nền, kè chắn số: 3/HTGD-XD/SN-KC ngày 02/10/2024).

- Đã thi công hoàn thành 13 tuyến đường với tổng chiều dài 2,6 Km. Gồm các tuyến: 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 13, 14 và 15 theo giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 của UBND huyện Phù Cát (Theo *Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công nền đường K95 số: 4/HTGD-XD/NĐK95 ngày 02/10/2024; Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công nền đường K98 số: 5/HTGD-XD/NĐK98 ngày 20/6/2025; Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công móng CPĐĐ số: 8/HTGD-XD/CPĐĐ ngày 25/7/2025; Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công bó vỉa, vỉa hè, bó gáy số: 12/HTGD-XD/BV-VH-BG ngày 28/7/2025*).

- Đã thi công hoàn thành hệ thống công thoát nước mưa theo giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 của UBND huyện Phù Cát (Theo *Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công thoát nước mưa số: 6/HTGD-XD/TNM ngày 30/6/2025*).

- Đã thi công hoàn thành đường ống cấp nước sinh hoạt, bể và trụ nước PCCC theo giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 của UBND huyện Phù Cát (Theo *Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công cấp nước, hệ thống PCCC số: 13/HTGD-XD/CN-PCCC ngày 28/7/2025*).

- Đã thực hiện thỏa thuận đầu nối nguồn cấp nước cho Dự án tại Văn bản số 167/CTN-KT ngày 02/4/2025 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Định.

- Đã thi công hệ thống công thoát nước thải hoàn thành theo giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 của UBND huyện Phù Cát (Theo *Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công thoát nước thải số: 7/HTGD-XD/TNT ngày 30/6/2025*).

- Đã thi công hoàn thành mương cáp ngầm, hố ga kéo cáp và móng các trạm biến áp theo giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 của UBND huyện Phù Cát. (Theo *Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công cáp điện hạ thế và chiếu sáng số: 9/HTGD-XD/CĐCS ngày 25/7/2025; Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành thi công cáp điện trung thế và trạm biến áp số: 10/HTGD-XD/TT-TBA ngày 28/7/2025*).

- Đã thực hiện Thỏa thuận đầu nối cấp điện cho Dự án tại Biên bản thỏa thuận đầu nối ngày 21/11/2022 giữa Công ty Điện lực Bình Định và Công ty TNHH Onsen Hội Vân và Văn bản số 6894/BĐPC-KT ngày 23/12/2024 của Công ty điện lực Bình Định đồng ý hiệu chỉnh thỏa thuận đầu nối.

- Đã thi công hoàn thành mương cáp ngầm, hố ga và ganivo kéo cáp thông tin theo giấy phép xây dựng số 121/GPXD ngày 25/8/2023 và số 144/GPXD ngày 13/11/2023 của UBND huyện Phù Cát (Theo *Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công*

xây dựng hoàn thành thi công thông tin liên lạc số: 11/HTGD-XD/TTLL ngày 28/7/2025).

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 năm 2023:

- Theo Văn bản số 358/VPĐK-ĐKKSTT ngày 07/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh về việc cung cấp thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm tại dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân. Văn phòng đăng ký đất đai có ý kiến: “Qua rà soát hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai và hệ thống Ilis, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cung cấp thông tin như sau: Công ty TNHH Onsen Hội Vân - Chủ đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng Dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) ngày 08/08/2024. Hiện tại Công ty TNHH Onsen Hội Vân được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT5; CT6; CT7 ngày 06/08/2025”.

- Theo Văn bản số 37/PTHADS-KV3 ngày 05/08/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Gia Lai, trong đó có ý kiến: “Hiện nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh Gia Lai không có vụ việc nào liên quan đến tài sản là dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân”.

- Theo Văn bản số 538/GLA-CNTK ngày 05/08/2025 của Thuế tỉnh Gia Lai và Văn bản số 239/BC-TCS3 ngày 04/08/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Gia Lai, trong đó có ý kiến:

“Căn cứ dữ liệu theo dõi, quản lý đối với người nộp thuế tại cơ quan thuế. Thuế cơ sở 3 tỉnh Gia Lai xác nhận: Công ty TNHH Onsen Hội Vân đã hoàn thành các khoản nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, cụ thể như sau:

1. Lệ phí trước bạ nhà, đất: 685.861.394 đồng
2. Tiền sử dụng đất: 149.278.802.959 đồng
3. Tiền chậm nộp: 9.229.714.482 đồng
4. Về tiền thuê đất: Công ty thuê đất theo hình thức trả tiền hàng năm đang trong thời gian được miễn.

Tổng số tiền Công ty đã thực hiện nộp vào NSNN là 159.194.378.835 đồng”.

- Theo Văn bản số 22/CV-TA ngày 05/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Gia Lai, trong đó có ý kiến: “Qua rà soát hồ sơ khởi kiện tại Tòa án khu vực 3 – Gia Lai thì đến thời điểm hiện tại ngày 05/8/2025 chưa có đơn thư khởi kiện, khiếu nại nào liên quan đến Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân của Công ty TNHH Onsen Hội Vân”.

6. Các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Phù hợp với quy hoạch theo Quyết định số 3199/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát.

- 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: Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Văn bản số 538/GLA-CNTK ngày 05/08/2025 của Thuế tỉnh Gia Lai và Văn bản số 239/BC-TCS3 ngày 04/08/2025 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Gia Lai.

7. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản: Đã đăng tải thông tin dự án trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Riêng đối với việc đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chưa thực hiện được vì hiện nay các mô-đun, biểu mẫu trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng xây dựng hiện vẫn theo quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ (đã hết hiệu lực), đồng thời, không có mô-đun để đăng tải thông tin theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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 TNHH Onsen Hội Vân 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 TNHH Onsen Hội Vân 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 TNHH Onsen Hội Vân 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 TNHH Onsen Hội Vân 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 việc Chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở 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. Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân 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 nội dung xác nhận về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 143 căn liền kề, 72 căn biệt thự đơn lập và 156 căn biệt thự song lập thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/cáo);
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Sơn