

UBND TỈNH LÀO CAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN
V/v xác nhận điều kiện được bán,
cho thuê mua nhà ở hình thành trong
tương lai đối với 19 căn thuộc Dự án
Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng
cao cấp Cầu Mây Sa Pa.

Lào Cai, ngày tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa.
(Địa chỉ: Tầng 2 tháp A, lô A2.11, toà Gold Palace, 99 Mễ Trì,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội)

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo văn bản số 54/CV-TGSP ngày 04/9/2025 của Công ty cổ phần Trường Giang Sa Pa về việc thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 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 văn bản phối hợp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai (số 510/VPĐK-TT.LT ngày 16/9/2025), Cục thuế tỉnh Lào Cai (số 576/LCA-CNTK ngày 11/9/2025), Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Lào Cai (số 105/CV-TA ngày 11/9/2025), Phòng thi hành án dân sự Khu vực 7- Lào Cai (số 52/CV-PTHADS-KV7 ngày 12/9/2025). Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây Sa Pa.

2. Địa điểm xây dựng: Phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa.

5. Diện tích đất: Lô PN14-L07 diện tích đất 400,1 m²; Lô BT06-L01 đến Lô BT06-L15 diện tích đất 255,0 m²; Lô BT06-L16 diện tích đất 251,0 m²; Lô BT06-L17 và Lô BT06-L18 diện tích đất 255,0 m².

6. Quy mô xây dựng: 19 căn nhà ở theo hồ sơ thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 21/6/2012 của UBND tỉnh Lào Cai chấp thuận đầu tư dự án; Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 điều chỉnh chấp thuận đầu tư (lần 1); số 1902/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 điều chỉnh

chấp thuận chủ trương đầu tư (lần 2) Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây Sa Pa.

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

- Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây Sa Pa; Quyết định số 3159/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây Sa Pa; số 4309/QĐ-UBND của UBND thị xã Sa Pa ngày 12/12/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây Sa Pa.

- Văn bản số 2764/SGTVTXD-PTĐT ngày 24/7/2019 của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây Sa Pa;

- Văn bản số 1380/SGTVTXD-QLN ngày 28/4/2023 của Sở Giao thông vận tải - Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây, Hạng mục nhà ở Phố núi PN01-PN05, PN09, PN10, Biệt thự BT06, BT08 và nhà Dịch vụ DV07;

- Văn bản số 3291/SXD-QLN ngày 31/12/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây Sa Pa, Hạng mục Nhà ở Phố núi PN14, PN19;

- Quyết định số 1805b/QĐ-TGSP ngày 18/5/2023 của Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa về việc phê duyệt hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Nhà ở Phố núi PN01-PN05, PN09, PN10, Biệt thự BT06, BT08 và nhà Dịch vụ DV07;

- Quyết định số 2808/QĐ-TGSP ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế thi công trình Nhà ở Phố núi PN01-PN05, PN08 đến PN13 và Biệt thự BT06;

- Quyết định số 031/QĐ-TGSP ngày 03/01/2025 của Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa về việc phê duyệt hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi Nhà ở Phố núi PN14, PN19;

- Quyết định số 074/QĐ-TGSP ngày 07/4/2025 của Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế thi công Nhà ở Phố núi PN14, PN19;

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế thi công số 927/BC-TTGD ngày 24/8/2023 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Lào Cai về việc thẩm tra công trình Nhà ở phố núi PN02 đến PN05, PN08 đến PN13, Biệt thự BT06;

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế thi công số 217/BC-TTGD ngày 14/3/2025 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Lào Cai về việc thẩm tra công trình Nhà ở phố núi PN14, PN19;

- Về Giấy phép xây dựng: Các căn nhà ở thương mại của dự án thuộc trường hợp miễn phép xây dựng theo quy định tại Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

- Thông báo khởi công xây dựng ngày 28/12/2024 và ngày 14/4/2025 của Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa;

- Giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình ngày 08/12/2016 hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phố núi và ngày 11/6/2025 hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Biệt thự BT06.

3. Thông tin pháp lý 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 của UBND tỉnh Lào Cai cấp cho Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa gồm 01 Giấy chứng nhận ngày 31/7/2017 (Giấy chứng nhận số CH259055, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT05241).

Quyết định số 3388/QĐ-UBND ngày 28/7/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất của Ban Quản lý rừng phòng hộ huyện Sa Pa (nay là phường Sa Pa) để thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây.

4. Thông tin về ý kiến phối hợp xác định các điều kiện theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

- Văn bản số 576/LCA-CNTK ngày 11/9/2025 của Thuế tỉnh Lào Cai về việc cung cấp thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, kèm theo văn bản số 1044/CV-TCS3 ngày 11/9/2025 của Thuế Cơ sở 3 tỉnh Lào Cai về việc cung cấp thông tin;

- Văn bản số 105/CV-TA ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7- Lào Cai về việc phối hợp cung cấp thông tin;

- Văn bản số 52/CV-PTHADS-KV7 ngày 12/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7- Lào Cai về việc cung cấp thông tin về thi hành án dân sự;

- Văn bản số 510/VPĐK-TT.LT ngày 16/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai về việc cung cấp thông tin đất đai;

- Văn bản số 54/CV-TGSP ngày 04/9/2025 của Công ty cổ phần Trường Giang Sa Pa về việc thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

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

19 căn nhà ở tại các lô đất: ký hiệu PN14-L07, BT06-L01 đến BT06-L18 thuộc dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây Sa Pa, cụ thể:

STT	Ký hiệu mẫu	Số căn	Diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)
1	PN14-L07	01	400,1	671,1
2	BT06-L01 đến BT06-L15, BT06-L17, BT06-L18	17	255,0	201,2
3	BT06-L16	01	251,0	201,2

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

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 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 tại phụ biểu kèm theo văn bản này.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Chịu trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin về dự án, chủ đầu tư, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

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 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. 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 Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản có liên quan.

4. 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.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG

1. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, phải được ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng (nếu có) theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

2. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải thực hiện đúng quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

3. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xong nhà ở xây dựng thô, hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài nhà, đã hoàn thành việc nghiệm thu theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở 2023; bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

4. Trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, Chủ đầu tư có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Đề nghị Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- UBND Phường Sa Pa;
- Lãnh đạo Sở;
- VP Sở (đăng tải lên cổng TTĐT của Sở);
- Một cửa Sở XD;
- Lưu: VT, QLN_(vũ).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Quốc Huy