

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&HTKT
V/v thông báo nhà ở hình thành trong
tương lai đủ điều kiện được bán, cho
thuê mua đối với dự án Khu nhà ở Cao
Ngạn, thành phố Thái Nguyên (Đợt 5)

Thái Nguyên, ngày tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 130/2026/CV-QLTK ngày 16/6/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (Đợt 5).

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Nghị định 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và kiểm tra về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai của dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; Nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (Đợt 5) đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Nghị định 96/2024/NĐ-CP.

Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (đợt 5) đồng thời đăng tải trên cổng thông tin điện tử nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ <https://bds.moc.gov.vn/>, với các nội dung như sau:

I. Thông tin về dự án

- Tên dự án:** Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên
- Địa chỉ:** phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko
- Quy mô diện tích dự án:** 49,93 ha

5. Tổng mức đầu tư thực hiện dự án: 1.806.961.702.000 đồng

6. Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn tự có của chủ đầu tư và các nguồn vốn vay, huy động hợp pháp khác

7. Tiến độ thực hiện dự án: hết quý IV/2026

II. Pháp lý Dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư dự án về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, của Dự án):

- Quyết định số 1336/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1);

- Quyết định số 1516/QĐ-UBND ngày 26/5/2020 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 2);

- Các Quyết định số 1608/QĐ-UBND ngày 13/07/2023 và số 21/QĐ-UBND ngày 10/01/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án (quy hoạch, thiết kế được phê duyệt, thông tin về giấy phép xây dựng...):

2.1. Về Quy hoạch:

- Quyết định số 4107/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 5392/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn – Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 8343/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc Sửa đổi Điều 1 Quyết định số 5392/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn – Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 7089/QĐ-UBND ngày 19/07/2021 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn – Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 12259/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn – Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 6138/QĐ-UBND ngày 13/06/2025 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn – Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND phường Linh Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Cao Ngạn - Chùa Hang.

2.2. Về thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư:

a) Văn bản thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng:

- Văn bản số 3262/SXD-PTĐT&HTKT ngày 20/12/2019 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (Giai đoạn 1 phần diện tích 47,22ha);

- Văn bản số 2239/SXD-PTĐT&HTKT ngày 25/8/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2 (phần diện tích 2,716ha);

- Văn bản số 1019/SXDQLN&PTĐT ngày 28/04/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục điều chỉnh, bổ sung Dự án (Giai đoạn 1 phần diện tích 47,22ha) - điều chỉnh bổ sung hạng mục công 2, công 3;

- Văn bản số 2742/SXD-PTĐT&KTHT ngày 16/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục điều chỉnh, bổ sung Dự án (Giai đoạn 1 phần diện tích 47,22ha) - điều chỉnh bổ sung về công trình Trung tâm thương mại và cánh cung công chính;

- Văn bản số 3738/SXD-QLN&PTĐT ngày 23/11/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục điều chỉnh, bổ sung Dự án (Giai đoạn 1 phần diện tích 47,22ha) – điều chỉnh công trình Trung tâm thương mại và bổ sung Cầu bản vượt nhịp qua Giếng Mất rồng;

- Văn bản số 572/SCT-QLNL ngày 03/04/2020 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phân cấp điện trung thế - dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1);

- Văn bản số 1730/SCT-CNNL ngày 05/07/2022 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình: cấp điện (đường dây và TBA) cho hệ thống nhạc nước thuộc công trình kiến trúc cảnh quan cây xanh CX04 & CX05 – dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 2488/SXD-QLN&PTĐT ngày 31/08/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng giai đoạn 1 (phần diện tích 47,22ha) và giai đoạn 2 (phần diện tích 2,716ha);

- Văn bản số 384/SXD-QLN,PTĐT&NT ngày 21/03/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 666/SXD-QLCH&XD ngày 27/01/2026 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên.

b) Về phê duyệt dự án đầu tư:

- Quyết định số 2012/QĐ-DANKO ngày 20/12/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt dự án đầu tư Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, phần diện tích 47,22 ha);

- Quyết định số 71/2020/QĐ-DKG ngày 26/8/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt dự án đầu tư Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 2, phần diện tích 2,716 ha);

- Quyết định số 89A/2020/QĐ-DANKO ngày 19/10/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt điều chỉnh đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, phần diện tích 47,22 ha);

- Quyết định số 131A/2022/QĐ-DANKO ngày 05/09/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt điều chỉnh đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, phần diện tích 47,22 ha);

- Quyết định số 131B/2022/QĐ-DANKO ngày 05/09/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt điều chỉnh đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 2, phần diện tích 2,716 ha);

- Quyết định số 01/2025/QĐ-QLTK ngày 21/03/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 02/2026/QĐ-QLTK ngày 27/01/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên.

2.3. Văn bản thẩm định và phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở:

a) Về Văn bản thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở:

- Văn bản số 205/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/1/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công – phần hạ tầng dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, TP Thái Nguyên (Giai đoạn 1 phần diện tích 47,22ha);

- Văn bản số 2235/SXDPTĐT&HTKT ngày 25/8/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công – phần công trình dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, TP Thái Nguyên (Giai đoạn 1 phần diện tích

47,22ha);

- Văn bản số 3257/SXDPTĐT&HTKT ngày 01/12/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công – phần công trình trung tâm thương mại và cảnh cung công chính dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, Thành phố Thái Nguyên (Giai đoạn 1 phần diện tích 47,22ha);

- Văn bản số 3408/SXDPTĐT&HTKT ngày 14/12/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, Thành phố Thái Nguyên (Giai đoạn 2 phần diện tích 2,716ha).

b) Về phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở:

- Quyết định số 01/QĐ-DANKO ngày 04/02/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật và công dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (giai đoạn 1 phần diện tích 47,22 ha);

- Quyết định số 71B/QĐ-DANKO ngày 28/08/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Thấp tầng và cảnh quan dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, phần diện tích 47,22ha);

- Quyết định số 106A/2020/QĐ-DKG ngày 03/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình Trung tâm thương mại dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, phần diện tích 47,22ha);

- Quyết định số 108B/2020/QĐ-DKG ngày 15/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan và nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 2, phần diện tích 2,716 ha);

- Quyết định số 106A/2021/QĐ-DKG ngày 06/12/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình Trung tâm thương mại dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, phần diện tích 47,22ha);

- Quyết định số 148/2022/QĐ-DANKO ngày 15/10/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục điều chỉnh hạ tầng và cảnh quan dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, phần diện tích 47,22ha);

- Quyết định số 02/2025/QĐ-QLTK ngày 21/03/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục công trình Nhà ở kết hợp thương mại của dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 03/2026/QĐ-QLTK ngày 27/01/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế xây dựng triển

khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên.

2.4. Về Giấy phép xây dựng và thông báo khởi công xây dựng:

a) Về giấy phép xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 14/9/2020 của Sở Xây dựng cho dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, diện tích 47,22ha) Đợt 1 phần diện tích 26,45ha đã thu hồi, bồi thường GPMB;
- Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 14/9/2020 của Sở Xây dựng cho dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, diện tích 47,22ha) phần công trình cảnh quan;
- Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 11/11/2022 của Sở Xây dựng cho dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1, diện tích 47,22ha) phần công trình cảnh quan;
- Giấy phép thi công số 35/SGTVT-QLKCHTGT ngày 02/8/2023 của Sở Giao thông vận tải Thái Nguyên hạng mục: Nút giao dạng ngã ba của đường dẫn ra, vào dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên đầu nối với QL.17 tại Km137+016 (bên trái tuyến).

b) Thông báo khởi công xây dựng:

- Thông báo số 07/2025/TB-QLDA ngày 12/05/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc thông báo khởi công xây dựng công trình Nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại (xây thô hoàn thiện mặt ngoài) tại các lô đất có ký hiệu SH-07 và SH-08 thuộc dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên.
- Thông báo số 04/2026/TB-DKG ngày 03/6/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko về việc thông báo khởi công xây dựng công trình Hạng mục: Thi công xây dựng lô SH-0207 (1 căn), SH26 (18 căn); SH27 (1 căn); LK34 (06 căn) thuộc dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

3.1. Quyết định giao đất thực hiện dự án:

- Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko để thực hiện dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, tại xã Cao Ngạn, phường Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên (đợt 1): Diện tích 234.115 m².
- Quyết định số 2904/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko để thực hiện dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, tại xã Cao Ngạn, phường Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên tỉnh Thái Nguyên (đợt 2): Diện tích 58.498,97 m².
- Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 04/01/2021 điều chỉnh bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh

Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko, để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, tại xã Cao Ngạn và phường Chùa Hang – thành phố Thái Nguyên (Đợt 3): Diện tích 43.899,4 m².

- Quyết định số 2015/QĐ-UBND ngày 24/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko, để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, tại xã Cao Ngạn và phường Chùa Hang – thành phố Thái Nguyên (Đợt 4): Diện tích 52.405,4 m²;

- Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko, để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, tại xã Cao Ngạn và phường Chùa Hang – thành phố Thái Nguyên (Đợt 5): Diện tích 49.261,3 m²;

- Quyết định số 1906/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko, để thực hiện Dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, tại phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên (Đợt 6): Diện tích 31.736,93 m²;

- Quyết định số 1930/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 28/5/2020, Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 04/01/2021, Quyết định số 2904/QĐ-UBND ngày 21/9/2020, Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 07/6/2022, Quyết định số 2015/QĐ-UBND ngày 24/8/2023, Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

3.2. Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

- Các Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 26/01/2021, số 1112/QĐ-UBND ngày 14/4/2021, số 3254/QĐ-UBND ngày 18/10/2021, số 3227/QĐ-UBND ngày 23/12/2022, số 937/QĐ-UBND ngày 26/4/2023, số 135/QĐ-UBND ngày 19/01/2024, số 1156/QĐ-UBND ngày 30/5/2024, số 1666/QĐ-UBND ngày 19/7/2024, số 2497/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 và số 1044/QĐ-UBND ngày 09/04/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn Danko tại xã Cao Ngạn và phường Chùa Hang, thành phố Thái Nguyên (đợt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10);

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko.

4. Về thủ tục kinh doanh bất động sản

4.1. Về thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:

- Văn bản số 1191/SXD-QLN&PTĐT ngày 10/05/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa

vào kinh doanh đối với Dự án (đợt 1);

- Văn bản số 61/SXD-QLN&PTĐT ngày 09/01/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Dự án (đợt 2);

- Văn bản số 4373/SXD-QLN&PTĐT ngày 31/12/2024 của Sở Xây dựng về việc đính chính Văn bản số 61/SXDQLN&PTĐT ngày 09/01/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (đợt 2);

- Văn bản số 487/SXD-QLN,PTĐT&NT ngày 27/3/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (đợt 3);

- Văn bản số 1969/SXD-QLN,PTĐT&NT ngày 30/5/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (đợt 4).

4.2. Về việc cho phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở:

- Các Quyết định số 4348/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, số 133/QĐ-UBND ngày 03/02/2023, số 1576/QĐ-UBND ngày 10/7/2023, số 1948/QĐ-UBND ngày 21/8/2023, số 452/QĐ-UBND ngày 05/3/2024 và số 1320/QĐ-UBND ngày 19/6/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (đợt 1,2,3,4,5 và 6);

- Các Văn bản số 3805/SXD-QLN&PTĐT ngày 27/11/2024, số 190/SXD-QLN&PTĐT ngày 15/01/2025, số 1162/SXD-QLN,PTĐT&NT ngày 25/04/2025, số 840/SXD-QLN&HTKT ngày 03/02/2026 và số 2184/SXD-QLN&HTKT ngày 31/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh

Bảng tổng hợp thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (đợt 5)

STT	Tên lô đất (Ô quy hoạch)	Số tờ BĐ ĐC	Số thửa BĐ ĐC	Diện tích (m ²)	Số GCNQSDĐ	Tình trạng thẻ chấp: ("X là Có")
I	Lô đất SH-02			111,7		
1	SH-0207	112	1034	111,7	AA 08564678	
II	Lô đất SH-08			137,2		
2	SH-0817	112	1032	137,2	AA 06339688	
III	Lô đất SH-26			1.804,9		
3	SH-2601	96	483	102,4	AA 06339307	X
4	SH-2602	96	482	96,0	AA 06339308	X
5	SH-2603	96	473	96,0	AA 06339309	X
6	SH-2604	96	481	96,0	AA 06339310	X
7	SH-2605	96	490	96,0	AA 06339311	X
8	SH-2606	96	479	96,0	AA 06339312	X
9	SH-2607	96	478	96,0	AA 06339313	X
10	SH-2608	96	477	96,0	AA 06339314	X
11	SH-2609	96	476	96,0	AA 06339315	X
12	SH-2610	96	475	96,0	AA 06339316	X
13	SH-2611	96	474	96,0	AA 06339317	X
14	SH-2611A	96	493	96,0	AA 06339318	X
15	SH-2612	96	480	96,0	AA 06339319	X
16	SH-2614	96	497	96,0	AA 06339320	X
17	SH-2615	96	496	96,0	AA 06339321	
18	SH-2616	96	495	96,0	AA 06339322	
19	SH-2617	96	494	96,0	AA 06339323	
20	SH-2618	96	491	166,5	AA 08564680	
IV	Lô đất SH-27			200,5		
21	SH-2701	96	492	200,5	AA 06339325	
V	Lô đất LK-34			480,0		
22	LK-3401	96	489	80,0	AA 06339360	

23	LK-3402	96	488	80,0	AA 06339361	
24	LK-3403	96	487	80,0	AA 06339362	
25	LK-3404	96	486	80,0	AA 06339363	
26	LK-3405	96	485	80,0	AA 06339364	
27	LK-3406	96	484	80,0	AA 06339365	
Tổng				2.734,3		

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

- Chủ đầu tư đã có Văn bản Thông báo số 07/2025/TB-QLDA ngày 12/05/2025 khởi công xây dựng công trình Nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) tại các lô đất có ký hiệu SH-07 và SH-08 và Thông báo số 04/2026/TB-DKG ngày 03/6/2026 khởi công xây dựng công trình Hạng mục: Thi công xây dựng lô SH-0207 (1 căn), SH26 (18 căn); SH27 (1 căn); LK34 (06 căn) thuộc dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên. Đảm bảo điều kiện theo quy định.

2. Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định giao đất: Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất 06 đợt với tổng diện tích đất được giao là 469.883,70 m² tại các Quyết định nêu tại tiểu mục 3.1 Mục 3 Phần II Văn bản này.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 27 lô Chủ đầu tư đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại tiểu mục 3.2 Mục 3 Phần II văn bản này (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ).

- Trong 27 lô Chủ đầu tư đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai có 14 lô đất đã được Chủ đầu tư thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mã số 1020390.26 ngày 24/3/2026. Đề nghị Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần tập đoàn Danko) khi ký hợp đồng với khách hàng phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (Đợt 5) của Sở Xây dựng.

3. Các loại giấy tờ khác:

a) 27 công trình nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư đang đề nghị thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của Dự án thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

b) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Chủ đầu tư đã phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục công trình nhà ở kết hợp thương mại tại Quyết định số 71B/QĐ-DANKO ngày 28/08/2020, số 106B/2020/QĐ-DKG ngày 15/12/2020, số 02/2025/QĐ-QLTK ngày 21/03/2025 và số 03/2026/QĐ-QLTK ngày 27/01/2026; phát hành các Thông báo khởi công xây dựng công trình (Nhà ở kết hợp thương mại - xây thô hoàn thiện mặt ngoài) số 07/2025/TB-QLDA ngày 12/5/2025 và số 04/2026/TB-DKG ngày 03/6/2026.

c) 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:

Đến nay, Dự án đã cơ bản hoàn thiện đầu tư xây dựng các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ thực hiện dự án và hồ sơ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Dự án được Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Thái Nguyên chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy tại các Văn bản: số 49/NT-PCCC ngày 12/4/2022 (giai đoạn 1) và số 132/NT-PCCC ngày 28/11/2022 (giai đoạn 2). Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công đã thực hiện nghiệm thu hoàn thành xây dựng, bao gồm các hạng mục: san nền, giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện trên cơ sở tiến độ thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể:

- Biên bản số 3105/NTHT-ĐĐ ngày 31/5/2023 nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng. Hạng mục: điện trung thế, điện hạ thế, điện chiếu sáng và thông tin liên lạc;

- Biên bản ngày 08/7/2023 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng. Hạng mục: thi công hệ thống cấp nước;

- Biên bản số 01/HTDVSD/GĐ1+3 và số 01/HTDVSD/GĐ2 ngày 27/9/2023 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng. Hạng mục: san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải giai đoạn 1+3 và giai đoạn 2;

- Biên bản số 2901/NTHTHMCT ngày 29/01/2026 nghiệm thu hoàn thành

hạng mục công trình xây dựng đưa vào sử dụng. Hạng mục: thi công hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước;

- Biên bản số 2902/NTHTHMCT ngày 29/01/2026 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng đưa vào sử dụng. Hạng mục: thi công điện hạ tầng (bao gồm: trung thế, hạ thế, chiếu sáng, thông tin liên lạc), hệ thống cấp thoát nước và PCCC phần còn lại;

- Biên bản ngày 16/3/2026 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công điện hạ tầng (bao gồm: trung thế, hạ thế, chiếu sáng, thông tin liên lạc), hệ thống cấp thoát nước và PCCC phần còn lại;

- Biên bản ngày 18/3/2026 nghiệm thu hoàn thành hạng mục. Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, vỉa hè, thoát nước mưa, thoát nước thải.

Như vậy đảm bảo điều kiện có hạ tầng thiết yếu theo quy định.

4. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua:

Căn cứ khoản 4 Điều 1 Quyết định 4042/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1), quy định:

“Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài đối với các căn nhà nằm tại các tuyến đường trục chính, trục cảnh quan của dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị mới đồng bộ cả về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; Đầu tư xây dựng các nhà ở thấp tầng để bán và/hoặc cho thuê....nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân trong khu vực, công nhân làm việc tại khu công nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh Thái Nguyên, tạo việc làm cho người lao động, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho nhân dân khu vực thành phố Thái Nguyên.”

Căn cứ khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1516/QĐ-UBND ngày 26/5/2020 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 2), quy định:

“Đầu tư xây dựng mới hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 của dự án (phần diện tích 2,716 ha) để hoàn chỉnh, đồng bộ với giai đoạn 1 của dự án (phần diện tích 47,22ha) đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 16/12/2019.”

Như vậy, 27 công trình nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư đề nghị nằm trong dự án bất động sản theo quy định của pháp luật và thuộc nội dung dự

án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

5. Dự án đáp ứng các 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, cụ thể:

5.1. Đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14:

- Dự án 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;

- Dự án không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Dự án không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

- Dự án không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

5.2. Đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14:

- Dự án đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể:

+ Dự án bất động sản phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

+ Dự án bất động sản phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị;

+ Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan;

+ Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng;

+ Dự án bất động sản được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

+ Dự án đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- 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, cụ thể:

+ Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho đến thời điểm hết ngày 16/06/2026 Công ty Cổ phần tập đoàn Danko phải nộp theo các Quyết

định phê duyệt giá đất là 1.264.545.781.180 đồng.

+ Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko đã ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 489.265.833.404 đồng.

+ Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần sau khi trừ đi tiền Giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo các Thông báo của Cục thuế tỉnh Thái Nguyên và Chi cục thuế thành phố Thái Nguyên là 775.279.947.776 đồng.

+ Đến thời điểm 16/06/2026, số tiền sử dụng đất nhà đầu tư đã nộp theo Thông báo của cơ quan thuế là 775.279.947.776 đồng.

(Có thông báo xác nhận nộp tiền kèm theo hồ sơ).

6. Dự án đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản trên hệ thống trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại địa chỉ Website: <https://dankogroup.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 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 đối với chủ đầu tư

Chủ đầu tư dự án phải tuân thủ nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản cụ thể như sau:

1. Thực hiện nghiêm về trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án bất động sản quy định tại Điều 17 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền.

3. Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng

cho bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua đã ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản cho sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản.

4. Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

6. Cam kết thi công, tổ chức nghiệm thu, hoàn thành các công trình nhà ở đảm bảo đáp ứng đúng tiến độ của dự án. Bàn giao công trình nhà ở cho khách hàng đã ký hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai đúng tiến độ và quy định của pháp luật.

Trên đây là thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, thành phố Thái Nguyên (đợt 5) của Sở Xây dựng gửi Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở đăng tải Website Sở XD;
- Lưu: VT, QLNN&HTKT. Tuantv.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng