

Số: /SXD-QLN Hà Nam, ngày tháng năm 2025
V/v thông báo bán, cho thuê mua 41 căn nhà ở
hình thành trong tương lai thuộc dự án ĐTXD
Khu nhà ở Hano Park 1, tại xã Đại Cương và
xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng

Kính gửi: Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 22/CV-HP ngày 12/6/2025 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam về việc đề nghị thông báo 41 thửa đất nhà ở hình thành trong tương lai đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 1, tại xã Đại Cương và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (kèm theo hồ sơ dự án).

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 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.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Chủ đầu tư cung cấp. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 1 tại xã Đại Cương và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Xã Đại Cương và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (nay là thị xã Kim Bảng).

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam (gọi tắt là Chủ đầu tư).

4. Quy mô dự án: Diện tích sử dụng đất khoảng 129.326,7 m².

- Đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm san nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, cấp nước cứu hỏa, cây xanh cảnh quan, hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt tiền) tại các vị trí trên tuyến đường gom QL38 mới (mặt cắt 1-1; rộng 66,0m), tuyến đường D4 (mặt cắt 2-2, rộng 30m) theo quy hoạch chi tiết của Dự án theo hồ sơ thiết kế mẫu được chấp thuận, tổng số là 51căn.

5. Tiến độ thực hiện dự án: đến hết Quý IV/2025 (theo Văn bản số 2491/UBND-GTXD ngày 27/11/2024).

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có Quyết định giao đất thực hiện Dự án).

II. Pháp lý của Dự án

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

- Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND tỉnh Hà Nam về Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 21/4/2020 của UBND tỉnh Hà Nam về Quyết định chấp thuận dự án.

- Văn bản số 3426/UBND-GTXD ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Hà Nam v/v chấp thuận các vị trí xây dựng nhà ở và vị trí được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo Quy hoạch chi tiết dự án.

- Văn bản số 2491/UBND-GTXD ngày 27/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án.

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

- Quyết định số 1408/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của UBND tỉnh Hà Nam v/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hano Park 1 tại xã Đại Cương và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng.

- Quyết định số 2470/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của UBND tỉnh Hà Nam v/v Ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hano Park 1 tại xã Đại Cương và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng.

- Văn bản số 541/SXD-QLXD ngày 26/3/2020 của Sở xây dựng về Kết quả thẩm định Dự án.

- Quyết định số 28/QĐ-LD ngày 22/4/2020 của Liên danh Công ty CP tập đoàn nhựa Đông Á và Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam v/v Phê duyệt dự án.

- Văn bản số 513/TD-PCCC ngày 11/5/2020 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy cho dự án.

- Văn bản số 735/SCT-QLNL ngày 28/5/2020 của Sở công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế và dự toán hạng mục cung cấp điện.

- Văn bản số 1552/SXD-QLXD ngày 27/7/2020 của Sở xây dựng về Kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình.

- Văn bản số 780/SXD-QHKT ngày 06/4/2023 của Sở xây dựng về chấp thuận hồ sơ thiết kế nhà mẫu cho dự án.

- Báo cáo số 118/BC-NTP ngày 18/01/2024 về kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng Hạng mục Nhà liên kề (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) thuộc dự án.

- Quyết định số 08/QĐ-HP ngày 20/01/2024 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam về việc Phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Hạng mục Nhà liên kề (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*) thuộc dự án.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định của UBND tỉnh Hà Nam giao đất số: 2428/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Nam ngày 26/11/2020 về việc giao đất (đợt 1); số 1526/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Nam ngày 23/8/2021 của về việc giao đất (đợt 2).

- Biên bản giao đất trên thực địa ngày 18/12/2020 (đợt 1) và ngày 10/9/2021 (đợt 2).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 41 thửa đất số: từ AA00913170 đến AA00913198; AA00913200 đến AA00913202; từ AA00913208 đến AA00913215; AA009132018 do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 02/4/2025. Có thời hạn sử dụng đất đến 26/1/2070.

- Thông báo số 2910/TB-STN&MT của Sở Tài Nguyên và Môi trường ngày 23/12/2022 về Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án.

4. Các loại giấy tờ

- Thông báo khởi công số 02/TB-HP ngày 22/01/2024 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam về việc khởi công xây dựng Khu nhà ở liên kề thuộc Dự án.

- Văn bản số 3168/SXD-CCGD ngày 31/12/2021 của Sở xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình: Xây dựng Khu nhà ở Hano Pack 1 tại xã Đại Cương và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng.

- Hồ sơ thiết kế thi công Hạng mục Nhà liên kề (*Xây thô và hoàn thiện mặt tiền*) thuộc dự án đã được Công ty TNHH xây dựng và thương mại Nam Thuận Phát thẩm tra tại Báo cáo số 118/BC-NTP ngày 15/01/2024.

- Quyết định số 08/QĐ-HP ngày 20/01/2024 v/v Phê duyệt TKTC và dự toán hạng mục Nhà liên kề.

- Biên bản số NTCV/HTGĐTCXD/HANOPARK1/HP/01 ngày 28/4/2024 về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần cọc – phần móng 41/51 căn.

5. Về việc thế chấp các thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án

Theo Văn bản số 22/CV-HP ngày 12/6/2025 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam, 41 thửa đất thông báo nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án đến thời điểm hiện tại 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.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

Danh sách 41 căn nhà ở liên kề hình thành trong tương lai thuộc các lô

đất LK01, LK02; LK3; LK4, LK5, LK6 thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 1 tại xã Đại Cường và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng do Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam thực hiện đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (*Có Phụ lục gửi kèm theo Văn bản này*).

III. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua

Căn cứ quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, hồ sơ, tài liệu Chủ đầu tư cung cấp và Văn bản 22/CV-HP ngày 12/6/2025 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam, căn cứ Thông báo số 3168/SXD-CCGD ngày 31/12/2021 của Sở Xây dựng về việc kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, Thông báo số 1849/SCT-QLNL ngày 22/12/2021 của Sở Công Thương về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành đối với hạng mục cung cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng thuộc Dự án, căn cứ các Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật giữa đại diện Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan, 41 căn nhà ở liền kề hình thành trong tương lai thuộc các lô đất LK01, LK02; LK03; LK04, LK05, LK06 thuộc Dự án đã đáp ứng các điều kiện sau:

- Có Thông báo số 02/TB-HP ngày 22/01/2024 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam về việc khởi công xây dựng Khu nhà ở liền kề thuộc Dự án.
- Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (*Quyết định giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*).
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Khu nhà ở liền kề thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 1 tại xã Đại Cường và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng.
- Đối với 41 căn nhà ở liền kề hình thành trong tương lai tại các lô đất LK01, LK02; LK03; LK04, LK05, LK06 thuộc Dự án đã được Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 02/4/2025 có thời hạn sử dụng đất đến ngày 26/11/2070; Dự án đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường đánh giá đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (*tại Văn bản số 2910/TB-STN&MT ngày 23/12/2022*).
- Dự án đã được cấp tài khoản và thực hiện báo cáo trên trang Thông tin Nhà ở và Thị trường bất động sản tại địa chỉ <https://bds.xaydung.gov.vn>.

Nhận xét: Tổng số 41/41 căn nhà ở liền kề hình thành trong tương lai (*tại Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hano Park 1 tại xã Đại Cường và xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng*) theo danh sách cụ thể Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 22/CV-HP ngày 12/6/2025, phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua.

VI. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam)

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh và các cam kết tại văn bản số 22/CV-HP ngày 12/6/2025; về việc phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định; các hành vi vi phạm quy định về điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (nếu có).

- Thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở 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. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng (theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ) trước khi bàn giao nhà cho khách hàng.

- Một số nội dung khác: Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan; Thực hiện việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đảm bảo theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản; Việc sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ đúng nguyên tắc theo quy định tại Điều 141 Luật Nhà ở, phải sử dụng vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho các dự án khác hoặc mục đích khác; Việc huy động vốn không được vượt quá số tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật, tổng vốn được huy động theo các hình thức quy định tại Điều 43, 44, 45, 46, 47, 48 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư của Dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai và các trách nhiệm khác theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023.

- Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo đề đơn vị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Sở; Phòng QLCL, TTr, VPS (để đ/t);
- Lưu: VT, QLN.

CV(LTT)-6/2025

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Văn Huỳnh