

Số: /SXD-PTĐT Hà Nam, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo bán, cho thuê mua 245 căn nhà ở
thương mại hình thành trong tương lai thuộc
Dự án ĐTXD Công viên chủ đề kết hợp nhà ở
tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22)

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 04/2025/CV-HNX ngày 08/01/20245 của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua Dự án Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22) (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 Luật Kinh doanh bất động sản về Xây dựng và Quản lý vận hành 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 Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22) (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Tân Hiệp, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam).

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh.

4. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở và Khu công viên chủ đề (bao gồm giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan... theo quy hoạch được duyệt); các công trình nhà ở liền kề (xây thô hoàn thiện mặt ngoài), công trình nhà ở xã hội (dạng chung cư, các căn chung cư hoàn thiện, đủ điều kiện để ở), công trình nhà văn hoá (xây dựng, hoàn thiện theo quy hoạch); Khu công viên chủ đề (đầu tư xây dựng, bố trí hỗn hợp các công trình vui chơi giải trí, thương mại, dịch vụ...).

5. Tiến độ thực hiện dự án: Từ Năm 2023 – 2027. Trong đó:

- Phân kỳ 1 (hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật): Từ Năm 2023-2025.

- Phân kỳ 2 (các công trình kiến trúc trên đất): Từ Năm 2025-2027.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.

II. Pháp lý của Dự án

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

- Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22).

- Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý.

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

- Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22).

- Văn bản số 10/CV-HANWACO ngày 18/01/2024 của Công ty cổ phần nước sạch Hà Nam về việc thỏa thuận cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22).

- Văn bản số 113/UBND-QLĐT ngày 18/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc thỏa thuận đấu nối giao thông, thoát nước vào đường đô thị và hạ tầng đang khai thác của thành phố cho Dự án: Đầu tư xây dựng công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22).

- Văn bản số 05/CV-UBND ngày 18/01/2024 của Ủy ban nhân dân xã Tiên Hiệp về việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường dự án “Đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22)”.

- Văn bản số 144/PCHN-KD+KT ngày 22/01/2024 của Công ty Điện lực Hà Nam về việc cấp nguồn điện cho dự án ĐTXD công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý.

- Văn bản số 159/PCCC&CNCH ngày 24/01/2024 của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 252/SXD-QLXD ngày 25/01/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định của Cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (Phần hạ tầng kỹ thuật).

- Quyết định số 14/2024/QĐ-GĐ/HNX ngày 26/01/2024 của Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22)

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 15/2024/QĐ-GĐ/HNX ngày 29/01/2024 của Công ty cổ phần đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công dự án: Đầu tư xây dựng công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22) - Hạ tầng kỹ thuật.

- Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 28/TD-PCCC ngày 29/01/2024 của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam.

- Giấy phép xây dựng số 280/GPXD ngày 29/01/2024 của Sở Xây dựng

(*cấp cho phần hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi đất Khu công viên chủ đề*).

- Giấy phép xây dựng số 366/GPXD ngày 06/02/2024 của Sở Xây dựng (*cấp cho phần hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi đất Khu nhà ở của Dự án*).

- Văn bản số 3657/SXD-QLXD ngày 13/12/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định của Cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22) - phân hạng mục công trình nhà ở liền kề khu đất ở mới.

- Quyết định số 32/2024/QĐ-HNX ngày 13/12/2024 của Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22) - hạng mục công trình nhà ở liền kề khu đất ở mới.

- Quyết định số 33/2024/QĐ-HNX ngày 13/12/2024 của Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22) - hạng mục công trình nhà ở liền kề khu đất ở mới.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 18/3/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phủ Lý, Ủy ban nhân dân xã Tiên Hiệp (*nay là phường Tân Hiệp*) và Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh.

- Thông báo số 01/TB-CCTKV-KTNDP ngày 15/3/2024 của Chi cục thuế khu vực Phủ Lý - Kim Bảng về việc xác nhận số tiền thuế phải nộp, đã nộp đến ngày 15/03/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO768033 đến DO768132, DO768134 đến DO768277 và DO768284 (*của 245 căn*) ngày 20/3/2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

4. Các loại giấy tờ

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 16B/2024/CV-HNX ngày 07/02/2024; số 69A/2024/CV-HNX ngày 13/12/2024 (*phần nhà ở thấp tầng*) của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh.

- Biên bản số 01/NT-GĐ ngày 27/12/2024 nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng (*San nền và Hạ tầng kỹ thuật*).

- Bảng tiến độ thi công giai đoạn 15/12/2024 gói thầu thi công san nền và hạ tầng kỹ thuật - Khu nhà ở thuộc dự án Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý.

5. Về việc thế chấp nhà ở thương mại hình thành trong tương lai

Theo Văn bản thông báo số 04/2025/CV-HNX ngày 08/01/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh, Hợp đồng thế chấp số 245BDS/HĐTC/VPB-HNX ngày 04/05/2024 và số 245BDS.02/HĐTC/VPB-HNX

ngày 09/09/2024 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh và Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nam, toàn bộ quyền sử dụng đối với 245 thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hiện đang được thế chấp cho Ngân hàng (*thế chấp toàn bộ 245 thửa đất xây dựng các công trình nhà ở thương mại liền kề tại Dự án*).

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

Theo Văn bản số 04/2025/CV-HNX ngày 08/01/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư thương mại Hà Nội Xanh, Danh sách 245 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại các lô đất LK1 đến LK19 thuộc dự án Đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý (PL-ĐT11.22) (*có Phụ lục kèm theo Văn bản*).

IV. 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 thông báo số 04/2025/CV-HNX ngày 08/01/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh cung cấp, sau khi kiểm tra 245 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đã đáp ứng các nội dung sau:

- Chủ đầu tư có thông báo khởi công công trình xây dựng.
- Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (*Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án và Biên bản giao đất trên thực địa ngày 18/3/2024, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*).
- Các tài liệu Thông báo khởi công xây dựng nhà ở 69A/2024/CV-HNX ngày 13/12/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội Xanh, bản vẽ thiết kế xây dựng nhà ở.
- Biên bản số 01/NT-GĐ ngày 27/12/2024 của Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan về việc nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng phần san nền và hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc*), bảng tiến độ thi công giai đoạn 15/12/2024 gói thầu thi công san nền và hạ tầng kỹ thuật - Khu nhà ở thuộc dự án Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phủ Lý được chủ đầu tư phê duyệt.
- Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam chấp thuận chủ trương đầu tư (*tại Văn bản số 490/QĐ-UBND ngày 28/4/2023*) và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê.
- Theo Thông báo số 01/TB-CCTKV-KTNDP ngày 15/3/2024 của Chi cục thuế khu vực Phủ Lý - Kim Bảng, Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tính đến ngày 15/03/2024 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 245 căn nhà ở thương mại liên kế thuộc Dự án.

- Dự án đã được cung cấp tài khoản truy cập hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Nhận xét: Tổng số 245 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai (tại dự án Đầu tư xây dựng Công viên chủ đề kết hợp nhà ở tại thành phố Phú Lý (PL-ĐT11.22)) theo danh sách do Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 04/2025/CV-HNX ngày 08/01/2025 phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (Công ty cổ phần Đầu tư thương mại Hà Nội Xanh)

- Chủ đầu tư 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 (cụ thể 245 căn nhà ở thương mại); chịu trách nhiệm 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; chịu trách nhiệm về các cam kết được nêu tại Văn bản số 04/2025/CV-HNX ngày 08/01/2025 và các quy định khác về điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- 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, thực hiện giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023 và có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 .

- Triển khai các nội dung còn lại của dự án đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đảm bảo theo tiến độ đã được phê duyệt, 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 116 Luật Nhà ở năm 2023, 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.

- 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 để 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, PTĐT.

CV(Th)-2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Quyết