

Số: /SXD-PTĐT Hà Nam, ngày tháng 10 năm 2024

V/v thông báo bán, cho thuê mua 50 căn nhà ở liền kề tại lô LK-2, LK-3 hình thành trong tương lai thuộc dự án Xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên

Kính gửi: Công ty Cổ phần ĐTPT hạ tầng Long - Lands

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 74/2024/TB-LL ngày 09/10/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Long-Lands về việc xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (kèm theo hồ sơ dự án).

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

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: Xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần ĐTPT hạ tầng Long - Lands.

4. Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền; đường giao thông, cây xanh, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sạch và cứu hỏa, hệ thống cấp điện, ống chờ cấp thông tin. Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình đối với 50 lô liền kề vị trí cụ thể như sau:

- Lô LK-2 (theo Bản đồ quy hoạch chia lô): 29 căn.

- Lô LK-3 (theo Bản đồ quy hoạch chia lô): 21 căn.

5. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2022 - 2024.

6. Thời gian hoạt động dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyên mục đích sử dụng đất).

II. Các văn bản pháp lý của Dự án

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

- Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 25/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

- Quyết định số 2467/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

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

- Quyết định số 5080/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất hỗ trợ 7% phục vụ GPMB các dự án đầu tư xây dựng trong Khu đô thị Đại học Nam Cao trên địa bàn xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

- Quyết định số 395/QĐ-STN&MT ngày 19/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 04/TD-PCCC ngày 03/01/2024 của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ.

- Văn bản số 36/SCT-QLNT ngày 11/01/2024 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến thẩm định hạng mục cấp điện, chiếu sáng Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

- Văn bản số 123/SXD-QLXD ngày 15/01/2024 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 Xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

- Quyết định số 24/2024/QĐ-LL ngày 18/01/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Long - Lands về việc phê duyệt Dự án Xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

- Văn bản số 1812/BCTT-CDIC ngày 23/01/2024 của Công ty cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội CDIC về việc thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án Xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên - Phần hạ tầng kỹ thuật.

- Văn bản số 1814/BCTT-CDIC ngày 13/02/2024 của Công ty cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội về việc thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Dự án Xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên - Phần công trình trên đất.

- Quyết định số 34/2024/QĐ-LL ngày 13/02/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Long - Lands về việc Phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ

thi công và Dự toán xây dựng công trình Nhà ở liền kề Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Văn bản số 1028/CCTKV-NV ngày 30/5/2023 của Chi cục thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân về việc thông tin số nộp NSNN của Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL550581, DL550582, DL550583, DL550584, DL550585, DL550586.

4. Các loại giấy tờ khác:

- Thông báo số 192/2024/CV-LL ngày 25/4/2024 của Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Long-Lands về việc Thông báo khởi công công trình xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên đối với 50 căn nhà ở liền kề thuộc Dự án.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở liền kề thuộc Dự án xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên.

- Biên bản số 02/NT-HMCT ngày 30/9/2024 biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Bảng tiến độ thi công dự án xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn (phần hạ tầng kỹ thuật).

- Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 16/2024/HĐXD/TD-HĐ ngày 19/02/2024 gói thầu thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng.

5. Về việc thế chấp 50 căn nhà ở liền kề tại lô LK-2, LK-3 hình thành trong tương lai thuộc Dự án xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327107708/HĐTC ngày 19/6/2023 tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Nam - địa chỉ tại: số 2, đường Lê Chân, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Từ Liêm và Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Long – Lands, Công ty đã thế chấp 06 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận số DL550581, DL550582, DL550583, DL550584, DL550585, DL550586 (06 thửa đất để xây dựng 50 căn nhà ở liền kề tại lô LK-2, LK-3 thuộc Dự án) cho Ngân hàng.

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

Danh sách 50 căn nhà ở liền kề tại lô LK-2, LK-3 hình thành trong tương lai thuộc dự án Xây dựng Khu nhà ở kết hợp chính trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy.

STT	Tên lô đất/ thửa đất	Diện tích (m²)	Tiếp giáp với mặt đường (theo Quyết định số 5080/QĐ-UBND ngày 03/10/2022)
1	LK-2 : 01	123,2	Đường T3.3
2	LK-2 : 02	100,7	Đường T3.3
3	LK-2 : 03	98,9	Đường T3.3
4	LK-2 : 04	97,2	Đường T3.3
5	LK-2 : 05	95,4	Đường T3.3
6	LK-2 : 06	93,7	Đường T3.3
7	LK-2 : 07	110,7	Đường T3.3
8	LK-2 : 08	90	Đường D2
9	LK-2 : 09	90	Đường D2
10	LK-2 : 10	90	Đường D2
11	LK-2 : 11	90	Đường D2
12	LK-2 : 12	90	Đường D2
13	LK-2 : 13	90	Đường D2
14	LK-2 : 14	90	Đường D2
15	LK-2 : 15	90	Đường D2
16	LK-2 : 16	90	Đường D2
17	LK-2 : 17	90	Đường D2
18	LK-2 : 18	90	Đường D2
19	LK-2 : 26	90	Đường D3
20	LK-2 : 27	90	Đường D3
21	LK-2 : 28	90	Đường D3
22	LK-2 : 29	90	Đường D3
23	LK-2 : 30	90	Đường D3
24	LK-2 : 31	90	Đường D3
25	LK-2 : 32	90	Đường D3
26	LK-2 : 33	90	Đường D3
27	LK-2 : 34	90	Đường D3
28	LK-2 : 35	90	Đường D3
29	LK-2 : 36	90	Đường D3
30	LK-3 : 01	102,5	Đường T3.3
31	LK-3 : 02	97,6	Đường T3.3
32	LK-3 : 03	95,9	Đường T3.3
33	LK-3 : 04	94,1	Đường T3.3
34	LK-3 : 05	92,4	Đường T3.3
35	LK-3 : 06	90,6	Đường T3.3

STT	Tên lô đất/ thửa đất	Diện tích (m ²)	Tiếp giáp với mặt đường (theo Quyết định số 5080/QĐ-UBND ngày 03/10/2022)
36	LK-3 : 07	88,9	Đường T3.3
37	LK-3 : 08	87,1	Đường T3.3
38	LK-3 : 09	109,1	Đường T3.3
39	LK-3 : 10	90	Đường D3
40	LK-3 : 11	90	Đường D3
41	LK-3 : 12	90	Đường D3
42	LK-3 : 13	90	Đường D3
43	LK-3 : 14	90	Đường D3
44	LK-3 : 15	90	Đường D3
45	LK-3 : 16	77,6	Đường D4
46	LK-3 : 17	84	Đường D4
47	LK-3 : 18	90,5	Đường D4
48	LK-3 : 19	97	Đường D4
49	LK-3 : 20	103,5	Đường D4
50	LK-3 : 21	110	Đường D4
Tổng		4.660,6	

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

Căn cứ quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, theo hồ sơ, tài liệu do công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Long - Lands cung cấp liên quan đến 50 căn nhà ở liền kề tại lô LK-2, LK-3 hình thành trong tương lai đã đáp ứng các nội dung sau:

- Có thông báo khởi công xây dựng công trình xây kèm theo Hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở đối với 50 căn nhà ở liền kề thuộc Dự án.
- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Biên bản số 02/NT-HMCT ngày 30/9/2024 biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Bảng tiến độ thi công dự án xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn (phần hạ tầng kỹ thuật).
- Chi cục thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân đã thông tin số nộp NSNN của dự án xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên tại Văn bản số 1028/CCTKV-NV ngày 30/5/2023.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Long - Lands)

- 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 50 căn nhà ở liền kề*); 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; về các cam kết của Chủ đầu tư tại Văn bản số 74/2024/TB-LL ngày 09/10/2024 và các vi phạm các 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.

- Trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng chủ đầu tư (*Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Long - Lands*) phải thực hiện giải chấp và có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng Văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023, việc 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.

- Chủ đầu tư rà soát, hoàn thiện các nội dung đã được chỉ ra tại Biên bản kiểm tra ngày 29/5/2024 của Chi cục Giám định xây dựng tỉnh Hà Nam về kiểm tra Công tác quản lý chất lượng trong quá trình thi công xây dựng công trình: Xây dựng khu nhà ở kết hợp chỉnh trang khu dân cư thôn Doãn, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên; sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án đảm bảo theo tiến độ dự án đã được chấp thuận, 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, 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 điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và 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.

Sở Xây dựng thông báo để đơn vị biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
 - Giám đốc Sở (để b/c);
 - PGĐ Sở;
 - Lưu: VT, PTĐT.
- CV(Th)-2024/

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Quyết