

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

V/v thông báo bán, cho thuê mua 48 căn nhà ở  
thương mại hình thành trong tương lai thuộc Dự  
án ĐTXD Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh,  
huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21)

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 38/2024/TB-TT ngày 13/11/2024 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh về việc thông báo của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh về nhà ở liên kết hợp thương mại dịch vụ hình thành trong tương lai 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 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 Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh 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 tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21) (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh (gọi tắt là Chủ đầu tư).

4. Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền, hạ tầng giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, hoàn trả kênh mương... Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: Nhà văn hoá với diện tích đất 838,8m<sup>2</sup> (số tầng: 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%), trường mầm non với diện tích đất 3.102,9m<sup>2</sup> (số tầng: 02 tầng, mật độ xây dựng 35%). Đầu tư xây dựng 48 căn nhà ở liên kết hợp thương mại dịch vụ dọc tuyến đường T4 (đường trục chính 68m) với diện tích đất 7.027,3m<sup>2</sup> (số tầng: 04 tầng, mật độ xây dựng 75%).

5. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2021-2024.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*kể từ ngày có quyết định giao đất*).

## **II. Pháp lý của Dự án**

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

- Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21).

- Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21).

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

- Quyết định số 1150/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21).

- Văn bản số 546/SCT-QLNL ngày 25/4/2022 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án - hạng mục di chuyển đường điện 35kV, cấp điện và chiếu sáng.

- Quyết định số 76/QĐ-STN&MT ngày 29/4/2022 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.

- Văn bản số 974/SXD-QLXD ngày 04/5/2022 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 nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 1601/TD-PCCC ngày 19/5/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam chứng nhận.

- Quyết định số 111/QĐ-TT ngày 06/7/2022 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh về việc phê duyệt Dự án.

- Báo cáo thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công số 177/2023/Vinace ngày 24/7/2023 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và lắp đặt thiết bị Việt Nam - VINACE.

- Báo cáo số 42/TBTT-TĐ ngày 24/7/2023 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế và xây lắp Thành Đạt về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng - phần di chuyển đường điện 35 kV và cấp điện, chiếu sáng.

- Quyết định số 03/2023/QĐ-TT ngày 25/7/2023 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nhà văn hoá) thuộc Dự án.

- Quyết định số 68/2024/QĐ-TT ngày 30/7/2024 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã

hội (nhà văn hoá) thuộc Dự án.

- Giấy phép xây dựng số 103/GPXD ngày 30/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm cấp cho dự án - phần hạ tầng kỹ thuật.

- Báo cáo số 196/2023/Vinace ngày 21/9/2023 của Công ty CP tư vấn xây dựng và lắp đặt thiết bị Việt Nam - Vinace kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Quyết định số 43/2023/QĐ-TT ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Giấy phép xây dựng số 124/GPXD ngày 13/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm cấp cho dự án - phần nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ + Nhà văn hoá.

### 3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21).

- Văn bản số 534/CTHNA-KK ngày 04/3/2024 của Cục thuế tỉnh về việc cung cấp thông tin theo Công văn số 106/VPĐKĐĐ-NV xác nhận nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ số DO983207 đến số DO983254 ngày 06/03/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh.

### 4. Các loại giấy tờ

- Thông báo số 28/TB-TT ngày 15/11/2023 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng (*nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ + nhà văn hoá*).

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ.

- Bảng kế hoạch tiến độ thi công xây dựng nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ (Block 1, Block 2, Block 3, Block 4, Block 5, Block 6) thuộc Dự án.

- Biên bản số 01A/NTHT ngày 05/7/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục thi công xây dựng đường dây trung thế 35kV và trạm biến áp.

- Biên bản số 1/NTHT ngày 25/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục san nền.

- Biên bản số 2/NTHT ngày 05/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục thoát nước thải.

- Biên bản số 3/NTHT ngày 05/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục thoát nước mưa.

- Biên bản số 4/NTHT ngày 30/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục giao thông.
- Biên bản số 5/NTHT ngày 25/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục cấp nước.
- Biên bản số 6/NTHT ngày 05/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục thông tin liên lạc.
- Biên bản số 7/NTHT ngày 20/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục hoàn trả kênh mương.
- Biên bản số 8/NTHT ngày 15/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục bãi đỗ xe.
- Biên bản số 9/NTHT ngày 15/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục cây xanh cảnh quan và các công trình dịch vụ trong khu cây xanh.
- Biên bản số 10/NTHT ngày 05/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục di chuyển đường điện 35kV.
- Biên bản số 11/NTHT ngày 20/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục đường dây hạ thế 0,4kV và chiếu sáng.
- Biên bản số 12/NTHT ngày 25/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục phòng cháy chữa cháy.
- Biên bản số 13/NTHT ngày 25/8/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng - hạng mục nhà văn hoá.
- Biên bản số 15/NTHT ngày 30/8/2024 về hạng mục hoàn trả kênh mương được Chi cục Thủy lợi tỉnh, Công ty TNHH một thành viên KTCTTL tỉnh Hà Nam tham gia kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu.
- Biên bản số 119/NTHT ngày 11/9/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục hệ thống xử lý nước thải (*trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất 20m<sup>3</sup>/ngđ*).
- Văn bản số 138/NT-PCCC ngày 03/10/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.
- Biên bản số 16/NTHT ngày 15/10/2024 nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng - hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạng mục nhà văn hoá - công trình hạ tầng xã hội.
- Thông báo số 44/TB-SCT ngày 11/10/2024 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng (*hạng mục công trình cấp điện và chiếu sáng thuộc Dự án*).
- Thông báo số 3281/SXD-QLCL ngày 13/11/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình đường giao thông, Nhà văn hoá (*công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng*) thuộc Dự án.

5. Về việc thế chấp 48 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ hình thành trong tương lai tại các lô đất OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06 thuộc Dự án

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 3024580024-12/2024/HĐBĐ/NHCT342-TT giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên và Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh, thế chấp toàn bộ 320 thửa đất và các tài sản gắn liền với thửa đất thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (TL-ĐT02.21) (trong đó có 48 thửa đất xây dựng công trình nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ tại các lô đất OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06 thuộc Dự án).

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

Danh sách 48 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ hình thành trong tương lai tại các lô đất OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06 thuộc Dự án do Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (theo đề nghị tại Văn bản số 38/2024/TB-TT ngày 13/11/2024 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh).

(Có Phụ lục chi tiết mô tả thông tin về 48 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán: số lượng, diện tích, tờ bản đồ, thửa đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất... gửi kèm theo Văn bản này).

### **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 Thông báo số 38/2024/TB-TT ngày 13/11/2024 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh, căn cứ Văn bản số 3281/SXD-QLCL ngày 13/11/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình Đường giao thông, Nhà văn hoá (công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng) thuộc Dự án, căn cứ biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng ngày 07/11/2024 giữa Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước và các đơn vị có liên quan, 48 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ hình thành trong tương lai tại các lô đất OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06 đã đáp ứng các điều kiện sau:

- Thông báo khởi công số 28/TB-TT ngày 15/11/2023 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh (nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ + nhà văn hoá).
- Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (Quyết định giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất).
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Nhà ở liền kề kết hợp thương

mại dịch vụ.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạng mục nhà văn hoá theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Đối với 48 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ hình thành trong tương lai tại các lô đất OTM-01, OTM-02, OTM-03, OTM-04, OTM-05, OTM-06; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Cục thuế tỉnh xác nhận nghĩa vụ tài chính (tại Văn bản số 534/CTHNA-KK ngày 04/3/2024).

#### **V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh)**

- 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 48 căn nhà ở liền kề kết hợp 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 của Chủ đầu tư tại Văn bản số 38/2024/TB-TT ngày 13/11/2024 và 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 TNHH Đầu tư phát triển đô thị Tân Thanh) 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, văn bản giải chấp 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.

- 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, 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.

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;
- Lưu: VT, PTĐT.

CV(Th)-2024/

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Quyết**