

UBND TỈNH NINH BÌNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SỞ XÂY DỰNG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 981 /SXD-QLN&TTBDS

Ninh Bình, ngày 03 tháng 02 năm 2026

V/v thông báo 64 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

Kính gửi: Công ty cổ phần phát triển Hà Nam

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 25/2025/CV/PTHN-DA3 ngày 15/01/2026 của Công ty cổ phần phát triển Hà Nam về việc đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai (đợt 1) 64 căn nhà thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn.

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: số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; 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:

1. Thông tin về Dự án

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ khu công nghiệp Đồng Văn.

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần phát triển Hà Nam.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.

4. Mục tiêu đầu tư: Hình thành khu đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, xây dựng các khu nhà ở có kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu, tạo không gian xanh, sinh thái, cảnh quan đô thị, phù hợp với các chỉ tiêu về kỹ thuật và kiến trúc của khu đô thị mới... nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn, thị xã Duy Tiên. Đáp ứng yêu cầu về nhà ở; nâng cao giá trị sử dụng đất; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị hướng tới mục tiêu phấn đấu thị xã Duy Tiên trở thành đô thị loại III vào năm 2025.

5. Diện tích sử dụng đất: 427.759 m²

6. Quy mô, các hạng mục đầu tư chủ yếu:

- Quy mô đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội Khu đô thị mới thuộc địa phương Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt.

- Quy mô đầu tư xây dựng công trình trên đất: xây thô hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở dọc các tuyến đường giao thông đối ngoại, đường trục chính cảnh quan khu vực (QL38, đường 68m, đường 42m, đường 36m) (dự kiến khoảng 438 căn, chiều cao 3 - 4 tầng + một tum, mật độ xây dựng 85 - 100%). Diện tích đất ở còn lại (trừ đất nhà ở công nhân), Nhà đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo các quy định của pháp luật hiện hành.

7. Quy mô sản phẩm:

- Nhà ở thương mại: Xây dựng nhà ở bao gồm xây thô, hoàn thiện mặt ngoài dự kiến khoảng 438 căn, chiều cao 3 - 4 tầng + một tum, mật độ xây dựng 85 - 100%.

- Đất ở cá nhân tự xây: 1.135 lô đất nền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các cá nhân tự xây nhà ở.

8. Tổng vốn đầu tư: 912.379.083.000 đồng (Chín trăm mười hai tỷ, ba trăm bảy mươi chín triệu, không trăm tám ba nghìn đồng./.)

10. Nguồn vốn: Nguồn vốn chủ đầu tư và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày giao đất

12. Tiến độ thực hiện dự án: đến hết năm 2025.

II. Pháp lý của Dự án

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

Quyết định chấp thuận chủ trương và điều chỉnh chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Hà Nam (cũ): số 1427/QĐ-UBND ngày 14/12/2010 về việc cho phép đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn, huyện Duy Tiên (nay là phường Đồng Văn); số 813/QĐ-UBND ngày 19/6/2024 về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn Quan (Điều chỉnh lần 1).

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

- Quyết định số 1849/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (cũ) phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn.

- Văn bản số 360/SXD-QLXD ngày 13/02/2025 của Sở Xây dựng Hà Nam (cũ) về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn – Phân kỳ I: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 424/TD-PCCC ngày 06/4/2020 do Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hà Nam (cũ) cấp.

- Văn bản số 360/SXD-QLXD ngày 13/02/2025 của Sở Xây dựng Hà Nam (cũ) về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn – Phân kỳ I: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Văn bản số 1979/SXD-QLHĐXD ngày 06/06/2025 của Sở Xây dựng Hà Nam (cũ) về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn, huyện Duy Tiên – một số hạng mục thuộc phân kỳ II.

- Quyết định số 14/2025/QĐ-PTHN ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công Nghiệp Đồng Văn.

- Quyết định số 25/2025/QĐ-PTHN ngày 15/9/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng - Văn Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 27/2025/QĐ-PTHN ngày 16/9/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn - Hạng mục công trình nhà ở.

3. Thông tin về đất đai của dự án

Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (cũ) về việc sửa đổi, bổ sung các Quyết định giao đất tại Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

4. Các loại giấy tờ

- Hợp đồng xây dựng số 2410/2025/HĐXD/HN-GENCONS ngày 24/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gen Cons Việt Nam về việc Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn.

- Thông báo khởi công số 209/2025/TB-HN/DA3 ngày 23/10/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam về việc thông báo khởi công xây thô hoàn thiện 32 căn đợt 1 thuộc Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn.

- Thông báo khởi công số 239/2025/TB-PTHN/DA3 ngày 20/11/2025 của Công ty Cổ phần phát triển Hà Nam về việc thông báo khởi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài 403 căn đợt 2 thuộc Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng hạng mục: Hệ thống thoát nước mưa, nước thải ngày 20/3/2016 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam, Tổ Công tác huyện Duy Tiên và nhà thầu thi công Công ty TNHH Trường

Kỳ về hệ thống thoát nước thuộc các tuyến đường: N47-:-N50; N50-:-N66, N49-:-N65, N57-:-N58, N64-:-N66; RG-:-N64 (không bao gồm nút giao: N25).

- Thỏa thuận thực hiện dịch vụ cấp nước ngày 19/9/2016 của Công ty cổ phần Nước sạch Hà Nam về việc đấu nối cấp nước cho Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn.

- Giấy phép số 131/GPTC-ATGT-CQI.ĐBI ngày 03/8/2018 của Cục Quản lý Đường bộ I về việc cấp phép thi công Công trình Nút giao đấu nối Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn vào QL.38 tại Km83+110, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cũ (*này là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình*).

- Thỏa thuận đấu nối điện ngày 08/3/2017 giữa Công ty Điện lực Hà Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam về việc thống nhất phương án đấu nối, cấp điện mới cho các TBA của Công ty Cổ phần phát triển Hà Nam.

- Văn bản số 1940/SXD-QLCL ngày 05/06/2025 của Sở Xây dựng Hà Nam về việc nghiệm thu hoàn thành công trình HTKT thuộc dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn.

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

Danh sách nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo phụ lục đính kèm.

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán (theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023)

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

- Hợp đồng xây dựng số 2410/2025/HĐXD/HN-GENCONS ngày 24/10/2025 giữa Công ty cổ phần phát triển Hà Nam và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Gencons Việt Nam.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (*cũ*) về việc sửa đổi, bổ sung các Quyết định giao đất tại Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (*sửa đổi bổ sung nội dung tại các Quyết định số 1571/QĐ-CT ngày 22/11/2004 và Quyết định số 1735/QĐ-UBND ngày 29/12/2008*).

3. Các loại giấy tờ khác:

- Quyết định số 25/2025/QĐ-PTHN ngày 15/9/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam về việc Phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn - Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 27/2025/QĐ-PTHN ngày 16/9/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam về việc Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn - Hạng mục công trình nhà ở.

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình số 239/2025/TB-PTHN/DA3 ngày 20/11/2025 và số 209/2025/TB-PTHN/DA3 ngày 23/9/2025 của Công ty cổ phần phát triển Hà Nam.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng ngày 20/3/2016 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty TNHH Trường Kỳ về hạng mục công trình Hệ thống đường giao thông nền, mặt đường các tuyến N47-:-N50; N50-:-N66, N49-:-N65, N57-:-N58, N64-:-N66, RG-:-N64 (không bao gồm nút giao: N25).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng hạng mục: Hệ thống thoát nước mưa, nước thải ngày 20/3/2016 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam, Tổ Công tác huyện Duy Tiên và nhà thầu thi công Công ty TNHH Trường Kỳ về hệ thống thoát nước thuộc các tuyến đường: N47-:-N50; N50-:-N66, N49-:-N65, N57-:-N58, N64-:-N66; RG-:-N64 (không bao gồm nút giao: N25).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình đưa vào sử dụng ngày 18/6/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Hoàng Hà về hạng mục Phần trên hè đường + Phần giải phân cách (thuộc khối lượng giai đoạn I+II+III); Hạng mục xây dựng bồn cây dự án KNO Đồng Văn.

- Biên bản xác nhận hoàn thành công trình ngày 15/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam về hạng mục Thi công cấp nước KNO Đồng Văn.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình ngày 15/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần Bảo Chung về hạng mục công trình San lấp toàn bộ khu A, thuộc hạ tầng kỹ thuật KNO phục vụ KCN Đồng Văn.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình ngày 20/5/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty CP Tư vấn xây dựng Trường Thành về hạng mục Thi công tuyến đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hào kỹ thuật, hệ thống cấp nước thuộc hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình ngày 15/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty TNHH xây dựng Hoàng Hiệp về hạng mục công trình Thảm bê tông nhựa hạt trung các tuyến thuộc hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn; bao gồm các tuyến N1-N60; N18-N21; N12-N16; N31-N38; N31A-N38A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng ngày 30/11/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trường Thành về hạng mục Thi công hệ thống điện chiếu sáng các tuyến đường thuộc hạ tầng kỹ thuật KNO Đồng Văn, bao gồm các tuyến N1-N60; N18-N21; N12-N16; N31-N38; N31A-N38A; N21-N24.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng ngày 25/8/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trường Thành về hạng mục Thi công hệ thống điện chiếu sáng các tuyến đường còn lại thuộc hạ tầng kỹ thuật KNO Đồng Văn.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn ngày 15/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Sơn Nam Hải về hạng mục Thi công hệ thống An toàn giao thông tại Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn.

- Biên bản xác nhận hoàn thành công trình ngày 15/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam về hạng mục Thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn ngày 15/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty TNHH thể giới xanh GREEN WORLD CORP về hạng mục công trình Thiết kế, thi công trồng cây xanh Đô thị và Cây xanh tiện ích, cảnh quan thuộc dự án nhà ở phục vụ KCN Đồng Văn.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình ngày 12/9/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trường Thành về hạng mục Thi công các tuyến đường: N8A-N8B; N8B-N4B; N4-N59; N20-N53; N34-N52; N27-N28; N33-N35; N40-N41; N51-N54 và N59-N60. (Không bao gồm phạm vi nút N8A; nút N48; nút 54 và nút 60).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn 1 ngày 15/12/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần xây lắp và phát triển thương mại HD về hạng mục Thi công hệ thống điện trung thế, điện hạ thế.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình ngày 08/5/2017 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trường Thành về hạng mục Thi công san nền lô CX3, CX4, L11, L12.1, L12-CX1, L12.2; L12-CX2, L12.3 phá dỡ nhà điều hành, nhà kho trại giống cũ.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình ngày 16/01/2018 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam và Công ty CP Tư vấn xây dựng Trường Thành về hạng mục Tuyến N1-N2 (mặt cắt 17,5m); N21-N60 (không bao gồm tuyến N21), các nút, tuyến đường thuộc phạm vi ảnh hưởng bởi các tuyến đường Lê Công Thanh giai đoạn 3 (mặt cắt 68m).

- Văn bản số 1940/SXD-QLCL ngày 05/06/2025 của Sở Xây dựng Hà Nam (cũ) về việc nghiệm thu hoàn thành công trình HTKT thuộc dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn.

- Các cam kết của chủ đầu tư dự án đối với nhà ở hình thành trong tương lai:

+ 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;

+ Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

+ Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

+ Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

+ Đã được cung cấp tài khoản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại trang web <https://bds.moc.gov.vn>.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (Công ty cổ phần phát triển Hà 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 25/2026/CV-PTHN/ĐA3 ngày 15/01/2026; 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), bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực 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 để đơn vị biết, thực hiện./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Đ/c Giám đốc Sở (để b/c);
 - Lưu: VT, QLN&TTBĐS.
- CV(Kh)-2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Chu Đức Long



Phụ lục danh sách nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tổng số 64 căn
 (Kèm theo Văn bản số 981 /SXD-QLN&TTBDS ngày 03/02/2026)

STT	Lô đất	Tiếp giáp với mặt đường	Diện tích lô đất (m ²)
L22.1			
1	L22.1-1	Đường Lê Công Thanh 68m	185.85
2	L22.1-2		94.50
3	L22.1-3		94.50
4	L22.1-4		94.50
5	L22.1-5		94.50
6	L22.1-6		94.50
7	L22.1-7		94.50
8	L22.1-8		94.50
9	L22.1-9		94.50
10	L22.1-10		94.50
11	L22.1-11		94.50
12	L22.1-12		94.50
13	L22.1-13		94.50
14	L22.1-14		94.50
15	L22.1-15		94.50
16	L22.1-16		94.50
17	L22.1-17		139.00
L24.1			
1	L24.1-5	Đường Lê Công Thanh 68m	92.50
2	L24.1-6		92.50
L29.1			
1	L29.1-1	Đường Lê Công Thanh 68m	184.30
2	L29.1-2		103.50
3	L29.1-3		103.50
4	L29.1-4		103.50
5	L29.1-5		103.50
6	L29.1-6		103.50
7	L29.1-7		103.50
8	L29.1-8		103.50
9	L29.1-9		103.50
10	L29.1-10		103.50
11	L29.1-11		103.50
12	L29.1-12		103.50
13	L29.1-13		103.50
14	L29.1-14		103.50

STT	Lô đất	Tiếp giáp với mặt đường	Diện tích lô đất (m ²)
15	L29.1-15	Đường Lê Công Thanh 68m	103.50
16	L29.1-16		103.50
17	L29.1-17		103.50
18	L29.1-18		103.50
19	L29.1-19		103.50
20	L29.1-20		103.50
21	L29.1-21		103.50
22	L29.1-22		103.50
23	L29.1-23		103.50
24	L29.1-24		103.50
25	L29.1-25		103.50
26	L29.1-26		103.50
27	L29.1-27		103.50
28	L29.1-28		184.40
L32.1			
1	L32.1-1	Đường Lê Công Thanh 68m	173.8
2	L32.1-2		88.80
3	L32.1-3		88.80
4	L32.1-4		88.80
5	L32.1-5		88.80
6	L32.1-6		88.7
7	L32.1-7		88.7
8	L32.1-8		88.7
9	L32.1-9		88.7
10	L32.1-10		88.7
11	L32.1-11		88.7
12	L32.1-12		88.7
13	L32.1-13		88.7
14	L32.1-14		88.7
15	L32.1-15		88.7
16	L32.1-16		88.73
17	L32.1-17		130.0