

Số: **5784**/SXD-QLN

Hải Phòng, ngày **28** tháng 10 năm 2024

V/v thông báo về 20 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (đợt 1)

Kính gửi: **Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO**
Địa chỉ: L45 lô LK4 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà nhà ở thương mại tại số 85 đường vòng Cầu Niệm, phường Nghĩa Xá, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Sở Xây dựng Hải Phòng nhận được Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024 về việc xác nhận điều kiện nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là Dự án), đề nghị Sở Xây dựng thông báo 20/75 căn nhà ở thương mại đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án do Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO làm chủ đầu tư (kèm theo các hồ sơ Dự án có liên quan) và hồ sơ nộp bổ sung ngày 18/10/2024.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO (chủ đầu tư) cung cấp, sau khi kiểm tra hồ sơ theo quy định và kết quả chủ đầu tư đã triển khai thi công tại hiện trường Dự án, Sở Xây dựng thông báo như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

2. Địa chỉ thực hiện Dự án: Tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO.

4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: Số L45 lô LK4 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại tại số 85 đường vòng Cầu Niệm, phường Nghĩa Xá, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO mã số doanh nghiệp 0202203309 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 07/6/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07/10/2024.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2975/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 02/10/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Quyết định số 02/2023/QĐ-HĐTV ngày 29/12/2023 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về việc phê duyệt Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

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

- Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phân mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 560/TD-PCCC ngày 05/9/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an thành phố Hải Phòng.

- Văn bản số 4452/SXD-QLXD ngày 28/8/2024 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 29.08/2024/QĐ-HĐTV ngày 29/8/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Quyết định số 06.09/2024/QĐ-HĐTV ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật thi công Dự án

chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO.

- Giấy phép xây dựng số 76/GPXD ngày 23/9/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO được phép xây dựng công trình: Xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - Phần hạ tầng kỹ thuật, Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - Phần Kiến trúc: Tổng mặt bằng, Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - Phần Kiến trúc: Mẫu nhà ở, Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Văn bản số 1749/UBND-QLĐT ngày 02/7/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc thỏa thuận đấu nối giao thông phục vụ triển khai thực hiện Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Văn bản số 1758/UBND-QLĐT ngày 03/7/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc thỏa thuận đấu nối thoát nước Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Văn bản số 2674/UBND-QLĐT ngày 04/10/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc thi công hạng mục chỉnh trang đường Quán Toan 1 thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Văn bản số 06/TTĐN-ĐLBH ngày 12/7/2024 của Điện lực Hồng Bàng về việc thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật cơ bản giữa Điện lực Hồng Bàng và Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO;

- Văn bản số 64/UBND ngày 15/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường Quán Toan, quận Hồng Bàng về việc xác nhận đăng ký môi trường của "Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng".

- Hợp đồng xây dựng số 86/2024/HĐTCXD/TADUGO-HMP ký ngày 22/7/2024 giữa Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO với Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Hoàng Minh Phát;

- Thông báo số 23/2024/TB-Tadugo ngày 24/9/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về việc khởi công công trình xây dựng thuộc Dự án.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 01/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phân hạ tầng - Hạng mục Cây xanh thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 02/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phân hạ tầng - Hạng mục Chiếu sáng thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 03/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phân hạ tầng - Hạng mục Vía hè thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 04/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phân hạ tầng - Hạng mục Giao thông thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 05/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phân hạ tầng - Hạng mục Cấp điện thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 06/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phân hạ tầng - Hạng mục Thoát nước thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 07/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phân hạ tầng - Hạng mục Cấp nước thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Trích lục địa chính số 309/2023-TL tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, thông tin Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng cấp ngày 16/10/2023.

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 01/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Tổng số 75 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ số DO 799921 đến số DO 799995 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/3/2024.

4. Hồ sơ thế chấp và giải chấp

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1603HĐBĐ202411067 ký ngày 16/5/2024 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng với Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO.

- Văn bản ngày 11/10/2024 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng về việc giải chấp 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 20 lô đất thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng (*kèm theo Danh sách chi tiết 20 lô đất thuộc Dự án được giải chấp*).

5. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư:

Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024 về việc xác nhận điều kiện nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, đề nghị Sở Xây dựng thông báo 20/75 căn nhà ở thương mại đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án do Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO làm chủ đầu tư.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN

Theo Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024, Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO đề nghị thông báo 20/75 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng do Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO làm chủ đầu tư.

(*Có Phụ lục chi tiết mô tả thông tin về 20 căn nhà ở liền kề hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán: số lượng, loại nhà ở, vị trí ký hiệu lô theo quy hoạch, tên nhà mẫu, diện tích, mật độ, hệ số... 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

Thông tin về các điều kiện của 20 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề hình thành trong tương lai (trong tổng số 75 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề) tại Dự án đã đáp ứng để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể như sau:

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

- Thông báo số 23/2024/TB-Tadugo ngày 24/9/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về việc khởi công công trình xây dựng thuộc Dự án.

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 01/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Tổng số 75 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, từ số DO 799921 đến số DO 799995 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/3/2024.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

3.1. Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 76/GPXD ngày 23/9/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO được phép xây dựng công trình: Xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm có:

+ Đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO.

+ Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

+ Tổng số 75 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ số DO 799921 đến số DO 799995 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/3/2024.

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 560/TD-PCCC ngày 05/9/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an thành phố Hải Phòng.

+ Văn bản số 4452/SXD-QLXD ngày 28/8/2024 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan,

Mau

quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO làm chủ đầu tư.

+ Quyết định số 29.08/2024/QĐ-HĐTV ngày 29/8/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

+ Quyết định số 06.09/2024/QĐ-HĐTV ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật thi công Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

3.2. Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án:

- Hợp đồng xây dựng số 86/2024/HĐTCXD/TADUGO-HMP ký ngày 22/7/2024 giữa Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO với Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Hoàng Minh Phát;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 01/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phần hạ tầng - Hạng mục Cây xanh thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 02/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phần hạ tầng - Hạng mục Chiếu sáng thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 03/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phần hạ tầng - Hạng mục Vía hè thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 04/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phần hạ tầng - Hạng mục Giao thông thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 05/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phần hạ tầng - Hạng mục Cấp điện thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 06/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phần hạ tầng - Hạng mục Thoát nước thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Số 07/BBNT/TDG-HMP ngày 09/10/2024 về nghiệm thu hoàn thành thi công phần hạ



tầng - Hạng mục Cấp nước thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

3.3. Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán:

Tại Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về việc xác nhận điều kiện nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, trong đó đề nghị Sở Xây dựng thông báo xác nhận 20/75 căn nhà ở thương mại đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3.4. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán:

- Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất H19.1/NO-6 trong Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025 để phục vụ công tác chỉnh trang đô thị và đấu giá quyền sử dụng đất.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2975/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 02/10/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng.

3.5. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Thanh tra Sở Xây dựng đã có Văn bản số 748/TTrSXD-Đ2 ngày 23/10/2024 xác nhận:

- + Việc chấp hành của chủ đầu tư trong việc thông báo khởi công xây dựng công trình thuộc Dự án theo quy định: Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO có Văn bản số 23/2024/TB-Tadugo ngày 24/9/2024 Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình; công trình xây dựng gửi Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng, Ủy ban nhân dân phường Quán Toan.

- + Trong quá trình chủ đầu tư thực hiện Dự án, Thanh tra Sở Xây dựng không nhận được khiếu kiện liên quan đến khu vực triển khai Dự án.

- + Việc chủ đầu tư chấp hành các quy định của pháp luật trong lĩnh vực hoạt động xây dựng, quản lý trật tự xây dựng khi triển khai thi công xây dựng công trình thuộc Dự án: Ngày 23/10/2024, Thanh tra Sở Xây dựng phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường Quán Toan kiểm tra việc xây dựng tại Dự án. Quá trình kiểm

tra các hạng mục chủ đầu tư đã triển khai không phát hiện vi phạm về trật tự xây dựng.

- Theo Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO về nội dung cam kết của Chủ đầu tư, có tổng số 20/75 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án.

- Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai: Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Tổng số 75 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ số DO 799921 đến số DO 799995 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/3/2024.

3.6. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: Dự án đã được cung cấp tài khoản truy cập hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và đã thực hiện thực hiện báo cáo, chia sẻ thông tin, dữ liệu trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng do Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO làm chủ đầu tư và kết quả thực tế chủ đầu tư triển khai thi công tại hiện trường, Sở Xây dựng thông báo:

Tổng số 20/75 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề theo danh sách cụ thể Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024, phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực; chịu trách nhiệm về các cam kết của chủ đầu tư tại Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024.

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, thời điểm hiện tại chủ đầu tư Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng đã thực hiện các hợp đồng thế chấp như sau:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1603HĐBĐ202411067 ký ngày 16/5/2024 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng với Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO (thế chấp tài sản là 75 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 75 lô đất thuộc Dự án).

Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại khoản 3 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023: Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp

một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán 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.

Ngày 11/10/2024, Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng đã có văn bản về việc giải chấp 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 20 lô đất thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng theo danh sách 20/75 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024 (có Danh sách chi tiết 20 lô đất thuộc Dự án được giải chấp kèm theo).

4. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng phải được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của Sở Xây dựng. 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 nhà ở của Sở Xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

5. Ký hợp đồng mua bán 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.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG HẢI PHÒNG

1. Thực hiện các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Xây dựng năm 2020 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và các quy định pháp luật liên quan.

3. Thực hiện việc huy động vốn và thanh toán theo quy định tại: Điểm a khoản 1 Điều 114 và khoản 1 Điều 115 Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

4. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết đối với 20/75 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án theo nội dung Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024 về việc đề nghị thông báo nhà ở thương mại đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng do Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO làm chủ đầu tư.

Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án với khách hàng đối với các căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai chủ đầu tư đã thực hiện giải chấp theo quy định.

5. Tiếp tục triển khai đảm bảo thực hiện dự án theo tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt; chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các số liệu, hồ sơ tài liệu cung cấp, các nội dung cam kết của Chủ đầu tư tại Văn bản số 06/2024/BC-TADUGO ngày 11/10/2024.

6. Xây dựng công trình theo thiết kế đã được phê duyệt.

7. Khi phát sinh giao dịch về nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan.

8. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình giao dịch tại Dự án theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, gửi Sở Xây dựng để quản lý, tổng hợp.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư TADUGO được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- UBND quận Hồng Bàng;
- Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh HP;
- GD SXD (để b/c);
- PGD SXD Đ.H.Hưng;
- VP Sở (đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, P.QLN&TTBDS.

[Signature]

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Hữu Hưng

PHỤ LỤC

Danh sách 20 căn nhà ở thương mại liền kề thuộc

Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan

(Kèm theo Văn bản số **5784** /SXD-QLN ngày **28** /10/2024 của Sở Xây dựng)

Số thứ tự	Tên, ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số tầng	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Ghi chú
1	LK1.21	85,21	5	99,96	85,18	Các lô đất đã được giải chấp theo Văn bản ngày 11/10/2024 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng về việc xác nhận giải chấp 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 20 lô đất thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và xây dựng nhà ở thương mại tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng
2	LK1.22	84,67	5	89,13	75,47	
3	LK1.23	94,73	5	92,63	87,75	
4	LK1.24	93,78	5	95,31	89,38	
5	LK1.25	75	5	97,09	72,82	
6	LK1.26	75	5	97,09	72,82	
7	LK1.27	75	5	97,09	72,82	
8	LK1.28	75	5	97,09	72,82	
9	LK1.29	75	5	97,09	72,82	
10	LK1.30	75	5	97,09	72,82	
11	LK2.01	72,64	5	100,00	72,64	
12	LK2.02	75	5	97,09	72,82	
13	LK2.03	75	5	97,09	72,82	
14	LK2.04	75	5	97,09	72,82	
15	LK2.05	75	5	97,09	72,82	
16	LK2.06	75	5	97,09	72,82	
17	LK2.07	75	5	97,09	72,82	
18	LK2.08	75	5	97,09	72,82	
19	LK2.09	75	5	97,09	72,82	
20	LK2.10	75	5	97,09	72,82	

HẢI PHÒNG

[Signature]

