

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2580 /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày 29 tháng 4 năm 2025

V/v thông báo 68 căn nhà ở thương mại (nhà ở thấp tầng) hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An (đợt 2).

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam.

Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà An Bình Plaza, số 97 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

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

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng 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;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam tại Văn bản số 12/H2H-BQL ngày 18/4/2025 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An (đợt 2).

Sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp và kết quả 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 đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An.

2. Địa điểm thực hiện dự án: phường Nam Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam.







4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: Tầng 3, toà nhà An Bình Plaza, số 97 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

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 doanh nghiệp Công ty Cổ phần – Mã số doanh nghiệp 0110053325 (đăng ký lần đầu ngày 06/7/2022; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 29/6/2023).

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1173/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 của UBND thành phố.

- Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại tại phường Nam Hải, quận Hải An.

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

- Quyết định số 1483/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của Ủy ban nhân dân quận Hải An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết và ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của Ủy ban nhân dân quận Hải An về việc điều chỉnh mật độ xây dựng tối đa tại một số lô đất thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Văn bản số 5622/SXD-QLXD ngày 26/10/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Giấy phép xây dựng số 45/GPXD ngày 10/7/2024 của Sở Xây dựng.

- Thông báo khởi công số 28/CV-H2HVN ngày 15/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam.

- Giấy phép môi trường số 3558/GPMT-UBND ngày 02/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 16/QĐ-HĐQT ngày 02/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại tại phường Nam Hải, quận Hải An.




- Quyết định số 17/QĐ-H2HVN ngày 09/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Bản vẽ thiết kế thi công các công trình nhà ở.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng ngày 18/3/2022.

3. Thông tin về đất đai của dự án.

- Văn bản số 02/TTPTQĐ-KHTH ngày 04/01/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác nhận nộp tiền sử dụng đất và hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại tại phường Nam Hải, quận Hải An.

- Thông báo số 43/TB-CCTKV ngày 10/01/2023 của Chi cục Thuế khu vực Ngô Quyền – Hải An – Cục thuế thành phố Hải Phòng về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 08/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các cơ quan, đơn vị liên quan.

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

68 căn nhà ở thương mại (nhà ở thấp tầng) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An do Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam chủ đầu tư (theo đề nghị tại Văn bản số 12/H2H-BQL ngày 18/4/2025)

(Có Phụ lục mô tả chi tiết thông tin về 68 căn nhà ở thương mại (nhà ở thấp tầng) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán: số lượng, loại nhà ở, ký hiệu, vị trí, diện tích, ... 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 nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Thông báo khởi công số 28/CV-H2HVN ngày 15/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam.

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

- Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại tại phường Nam Hải, quận Hải An.

AB

MM

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 08/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các cơ quan, đơn vị liên quan.

3. Có các loại giấy tờ sau:

- 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: Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi bởi Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020).

- Thông báo khởi công số 28/CV-H2HVN ngày 15/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam.

- 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; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng ngày 18/3/2022.

4. Trước khi bán, cho thuê mua 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, cho thuê mua: Văn bản số 12/H2H-BQL ngày 18/4/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.

5. 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: Theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định 96/2024/NĐ-CP: “Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được chấp thuận; dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh, bất động sản.”

6. 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: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc cam kết đáp ứng điều kiện này tại văn bản số 12/H2H-BQL ngày 18/4/2025. Chủ đầu tư cam kết không cầm cố thế chấp dự án hoặc nhà ở thuộc dự án tại bất kỳ ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

7. 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 ngày 28/11/2023: 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 nêu trên, Sở Xây dựng thông báo 68 căn nhà ở thương mại (nhà ở thấp tầng) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Nam Hải, quận Hải An do Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam làm chủ đầu tư 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 các Văn bản số: 12/H2H-BQL ngày 18/4/2025, 13/H2H-BQL ngày 18/4/2025.

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, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

4. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở thương mại 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 việc huy động vốn theo quy định tại Điều 114 Luật Nhà ở 2023 và Chương VIII Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.

3. 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.

4. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về tính chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp và các nội dung tại

[Signature]

[Signature]

N V
JNG
HAI PH

các Văn bản số: 12/H2H-BQL ngày 18/4/2025, 13/H2H-BQL ngày 18/4/2025. Sở Xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

Trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thể chấp nhà ở sẽ bán, thì trước khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải giải chấp theo quy định. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

5. Tiếp tục triển khai đảm bảo thực hiện dự án theo quy hoạch, giấy phép xây dựng, thiết kế, tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. 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 ngày 28/11/2023 và Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

7. Thực hiện việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản pháp luật có liên quan.

8. 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 95/2024/NĐCP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan.

Sở Xây dựng thông báo tới Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam được biết và thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (b/c);
- UBND quận Hải An;
- NHNN Chi nhánh Khu vực 6;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Văn phòng Sở (đăng tải trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Hữu Hưng

Phan

Phan

**PHỤ LỤC. NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN
ĐƯỢC BÁN TẠI DỰ ÁN ĐTXD KHU NHÀ Ở TẠI PHƯỜNG NAM HẢI,
QUẬN HẢI AN**

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLN ngày / /2025 của Sở Xây dựng)

STT	Tên lô đất	Số lượng căn	Tên căn	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
1	LK1	06	LK1-05	125	449,6
2			LK1-06	125	446,5
3			LK1-07	125	449,6
4			LK1-08	125	449,6
5			LK1-09	125	446,5
6			LK1-10	237,6	634,3
7	LK2	06	LK2-05	125	449,6
8			LK2-06	125	449,6
9			LK2-07	125	446,5
10			LK2-08	125	449,6
11			LK2-09	125	449,6
12			LK2-10	237,5	634,3
13	LK8	08	LK8-01	250	678,5
14			LK8-02	125	446,5
15			LK8-03	125	449,6
16			LK8-04	125	449,6
17			LK8-05	125	446,5
18			LK8-06	125	449,6
19			LK8-07	125	449,6
20			LK8-08	125	446,5
21	LK9	08	LK9-01	181	646,1
22			LK9-02	125	449,6
23			LK9-03	125	449,6
24			LK9-04	125	446,5
25			LK9-05	125	446,5
26			LK9-06	125	449,6
27			LK9-07	125	449,6
28			LK9-08	125	446,5
29	LK10	12	LK10-01	125	446,5
30			LK10-02	125	449,6
31			LK10-03	125	449,6
32			LK10-04	125	446,5
33			LK10-05	125	446,5
34			LK10-06	125	449,6
35			LK10-07	125	449,6
36			LK10-08	125	446,5
37			LK10-09	125	446,5
38			LK10-10	125	449,6

Mau

Mj



STT	Tên lô đất	Số lượng căn	Tên căn	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
39			LK10-11	125	449,6
40			LK10-12	125	446,5
41	LK11	08	LK11-01	125	446,5
42			LK11-02	125	449,6
43			LK11-03	125	449,6
44			LK11-04	125	446,5
45			LK11-05	125	446,5
46			LK11-06	125	449,6
47			LK11-07	125	449,6
48			LK11-08	180,5	646,1
49	LK12	08	LK12-01	125	446,5
50			LK12-02	125	449,6
51			LK12-03	125	449,6
52			LK12-04	125	446,5
53			LK12-05	125	449,6
54			LK12-06	125	449,6
55			LK12-07	125	446,5
56			LK12-08	250,2	678,5
57	LK13	06	LK13-05	125	449,6
58			LK13-06	125	449,6
59			LK13-07	125	446,5
60			LK13-08	125	449,6
61			LK13-09	125	449,6
62			LK13-10	238,4	634,3
63	LK14	06	LK14-05	125	449,6
64			LK14-06	125	446,5
65			LK14-07	125	449,6
66			LK14-08	125	449,6
67			LK14-09	125	446,5
68			LK14-10	238,6	634,3
Tổng cộng		68 căn			

Phạm

Phạm