

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **5187** /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày **29** tháng 7 năm 2025

V/v thông báo về 16 căn nhà ở thương mại liền kề hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

Kính gửi: **Công ty Cổ phần đế Thành Tô**

Địa chỉ: L10 - The May Legend, số 55 và 57 phố Điện Biên Phủ phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Ngày 16/7/2025, Sở Xây dựng tiếp nhận Văn bản số 10/CV-ĐTT đề ngày 11/7/2025 và kèm theo các hồ sơ, tài liệu dự án có liên quan của Công ty Cổ phần đế Thành Tô 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 với Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng (địa chỉ mới hiện nay là Thôn 1 Cát Bà, đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng), sau đây gọi tắt là “Dự án”, trong đó đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 16 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng hình thành trong tương lai tại Dự án, đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

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;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần đế Thành Tô (chủ đầu tư) cung cấp kèm theo Văn bản số 10/CV-ĐTT ngày 11/7/2025, 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 xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

2. Địa chỉ thực hiện Dự án: Thôn 1 Cát Bà, đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần để Thành Tô.

4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: L10 - The May Legend, số 55 và 57 phố Điện Biên Phủ, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

II. HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định số 2724/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 11/9/2023 về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

- Quyết định số 702/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: Mã số doanh nghiệp: 0200851463, do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 19/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 31/3/2025.

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

2.1. Hồ sơ về quy hoạch:

Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải (*kèm theo bản vẽ quy hoạch*).

2.2. Hồ sơ đăng ký môi trường và chứng nhận thẩm duyệt về PCCC:

- Văn bản số 617/UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải về việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường cho Dự án Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

- Giấy chứng nhận số 434/TD-PCCC ngày 07/7/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH cấp chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

2.3. Hồ sơ thẩm định, phê duyệt dự án, phê duyệt thiết kế và đấu nối hạ tầng:

a) Thông báo kết quả thẩm định:

- Công văn số 01/BCTĐ-ĐT ngày 10/3/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp ĐT thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Công văn số 02/CTCPTV&XLĐT ngày 15/3/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây lắp ĐT thông báo kết quả thẩm định Hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.



b) Các quyết định phê duyệt của Chủ đầu tư:

- Quyết định số 10.03/QĐ-ĐTT ngày 10/03/2025 của Công ty Cổ phần để Thành Tô phê duyệt Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 15.03/QĐ-ĐTT ngày 15/03/2025 của Công ty Cổ phần để Thành Tô về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng (kèm theo bản vẽ).

c) Thông báo khởi công xây dựng công trình:

Thông báo số 01/TT-ĐỀ THÀNH TÔ ngày 02/4/2025 của Công ty Cổ phần để Thành Tô về việc thông báo khởi công xây dựng công trình Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

d) Hồ sơ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Thỏa thuận đấu nối giữa Điện lực Cát Hải và Công ty Cổ phần để Thành Tô số 0205/TTĐN-ĐLCH-ĐTT ngày 18/5/2025 về việc cấp điện Dự án Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

- Văn bản số 405/CNHP-KT ngày 26/5/2025 của Công ty Cổ phần cấp nước Hải Phòng về việc đấu nối cấp nước Dự án Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 702/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Văn bản số 862/TB-CCT ngày 20/5/2024 do Chi cục Thuế huyện Cát Hải thông báo về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước của Công ty Cổ phần để Thành Tô đối với Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải.

- Tổng số có: 16 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 16 căn nhà ở liền kề thấp tầng, gồm: Từ số DP 837268 đến số DP 837283 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ký ngày 31/7/2024.

4. Hồ sơ thế chấp, bảo lãnh và giải chấp

Chủ đầu tư không thực hiện thế chấp tại các tổ chức tín dụng đối với tổng số 16 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 16 căn nhà ở liền kề thấp tầng đã nêu tại Mục 3 nêu trên.

(Tổng số 16 Giấy chứng nhận này đã được Ủy ban nhân dân phường An Biên, quận Lê Chân chứng thực bản sao ngày 24/6/2025 và được Công ty Cổ phần để Thành Tô ký số điện tử bản sao ngày 12/7/2025 thể hiện Chủ đầu tư không thực hiện thế chấp).

5. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư:

Văn bản số 10/CV-ĐTT ngày 11/7/2025 của Công ty Cổ phần để Thành Tô về việc thông báo 16 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản đối với Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng (nay là Thôn 1 Cát Bà, đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng) do Công ty Cổ phần để Thành Tô làm chủ đầu tư (có kèm theo Phụ lục chi tiết mô tả thông tin về 16 căn nhà ở thương mại thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án).

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

Theo Văn bản số 10/CV-ĐTT ngày 11/7/2025 của Công ty Cổ phần để Thành Tô 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 đối với Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần để Thành Tô làm chủ đầu tư trong đó chủ đầu tư thông báo và đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 16 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án (có Phụ lục cụ thể kèm theo).

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN

Căn cứ các quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023; 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 và các quy định pháp luật liên quan;

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải do Công ty Cổ phần để Thành Tô 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 có 16 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo danh sách cụ thể Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 10/CV-ĐTT ngày 11/7/2025, phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh của Dự án (đủ điều kiện được bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai).

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 nội dung đề nghị của chủ đầu tư tại Văn bản số 10/CV-ĐTT ngày 11/7/2025.

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 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 xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải không thực hiện thế chấp tại các tổ chức tín dụng đối với tổng số 16 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 16 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng nêu trên.

Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại khoản 2 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. Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án với khách hàng khi chủ đầu tư đã thực hiện giải chấp theo quy định.

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

Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư dự án thực hiện các nội dung sau:

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 nội dung cam kết đối với 16 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại tại Tổ dân phố 1, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, theo nội dung Văn bản số 10/CV-ĐTT ngày 11/7/2025 của Công ty Cổ phần để Thành Tô 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.

Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án với khách hàng khi chủ đầu tư đã thực hiện giải chấp theo quy định. Đề nghị chủ đầu tư 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. 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 10/CV-ĐTT ngày 11/7/2025.

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 Cổ phần để Thành Tô được biết và thực hiện theo quy định./. *uk*

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- Chi cục Thuế khu vực III (để p/h);
- UBND Đặc khu Cát Hải;
- Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước khu vực 6;
- GD SXD (để b/c);
- PGĐ SXD N.H.Long;
- VP Sở (đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, P.QLN&TTBĐS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hoài Long

