

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng 8 năm 2025

V/v thông báo về 548 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

Kính gửi: **Công ty Cổ phần Vinhomes**

*Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân
Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.*

Ngày 18/8/2025, Sở Xây dựng tiếp nhận Văn bản số 245/2025/CV-VHM đề ngày 02/8/2025 và kèm theo các hồ sơ, tài liệu dự án có liên quan của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đối với Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*) do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư, trong đó đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 548 căn hộ chung cư nhà ở xã hội 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 quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày

29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Vinhomes (chủ đầu tư) cung cấp kèm theo Văn bản số 245/2025/CV-VHM đề ngày 02/8/2025, 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 Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

2. Địa chỉ thực hiện Dự án: Tại phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*).

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vinhomes.

4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (*nay là phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội*).

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 2812/QĐ-BQL ngày 09/6/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp lần đầu ngày 09/6/2023;
- Quyết định số 4290/QĐ-BQL ngày 28/8/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng quyết định chấp thuận nhà đầu tư, cấp lần đầu ngày 28/8/2023;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: Mã số doanh nghiệp: 0102671977, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/3/2008.

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 4416/QĐ-BQL ngày 02/12/2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*) thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải (*kèm theo bản vẽ quy hoạch*).

2.2. Hồ sơ thẩm định và cấp giấy phép xây dựng:

- Văn bản số 830/BQL-QHXD ngày 05/3/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội tại các lô: NXH1, NXH2, NXH3, NXH4 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Văn bản số 341/HĐXD-QLTK ngày 28/12/2023 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy số 341/TD-PCCC ngày 20/6/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an Công an Hải Phòng.

- Giấy phép xây dựng số 2702/GPXD ngày 24/6/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Vinhomes được phép xây dựng các công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô NXH3 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Giấy phép xây dựng số 6279/GPXD ngày 29/12/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Vinhomes được phép xây dựng các công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Giấy phép xây dựng số 4932/GPXD ngày 05/11/2024 của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Vinhomes được phép xây dựng các công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 2) thuộc Dự án thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

2.3. Hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường:

Quyết định số 3982/QĐ-BTNMT ngày 22/12/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng*) thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

2.4. Hồ sơ phê duyệt dự án, phê duyệt thiết kế và nghiệm thu:

a) Công trình/hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Quyết định số 108/2023/QĐ-VHM ngày 28/12/2023 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình/hạng mục đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định 109/2023/QĐ-VHM ngày 28/12/2023 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình/hạng mục đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

b) Công trình nhà ở chung cư:

- Quyết định số 005/2025/QĐ-VHM ngày 26/3/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô NXH3 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Thông báo số 153/2025/QĐ-CBLĐ-VHM ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô NXH3 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 080/2025/QĐ-CBLĐ-VHM ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô NXH3 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng (*kèm theo bản vẽ*).

c) Thông báo khởi công xây dựng công trình:

- Thông báo ngày 02/01/2024 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1).

- Thông báo ngày 24/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng đối với các công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô NOXH3 thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1).

d) Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự án:

- Biên bản số: VC/KTC4/HTKT/03/PM-01 ngày 25/5/2025 nghiệm thu hoàn thành thi công hạ tầng - phần xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án đối với hạng mục: Thi công hạ tầng - Phần XD (đường đến thăm thô, BTCT vỉa hè tuyến N3, tuyến N8, tuyến D2) thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Biên bản số: VC/KTC4/NOXH03/PM-01 ngày 30/5/2025 nghiệm thu hoàn thành xây dựng móng NOXH 03 tương ứng theo tiến độ dự án đối với hạng mục: Thi công kết cấu BTCT móng, hầm, thân thô và hoàn thiện cơ bản (bao gồm thi công sàn ngăn cháy, phần ngầm hệ thống chống sét, đặt ống chờ trong BTCT...) các tòa NOXH thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Biên bản số: VC/KTC4/HTKT/03/PM-01 ngày 18/6/2025 nghiệm thu hoàn thành thi công hạ tầng - phần xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án đối với hạng mục: Thi công hạ tầng - Phần XD (thoát nước mưa, nước thải, tuyến N3, tuyến N8, tuyến D2); Thi công ME hạ tầng kỹ thuật NOXH (Thi công hệ thống MEP hạ tầng kỹ thuật hệ thống điện, TTLL, cấp nước và PCCC tuyến N3, tuyến N8, tuyến D2) thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

- Văn bản số 5965/BXD-QLN ngày 22/10/2024 của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 231/2024/VHM ngày 18/7/2024 của Công ty Cổ phần Vinhomes về nội dung hướng dẫn việc nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng của nhà chung

cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở được xem xét căn cứ, đối chiếu quy định của pháp luật về xây dựng.

2.5. Hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính về trật tự đô thị

- Quyết định số 1830/QĐ-XPHC ngày 17/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hải An xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần Vinhomes về hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng đối với công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, cụ thể thi công công trình gồm 04 block nhà, diện tích xây dựng 5.441,2m² tại vị trí lô đất NXH3 diện tích 19.646,2m² theo bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1).

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước phạt vi phạm hành chính về trật tự đô thị ngày 18/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes theo Quyết định số 1830/QĐ-XPHC ngày 17/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hải An.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 3639/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty Cổ phần Vinhomes tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*) (thuộc phạm vi ranh giới Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải) để thực hiện Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1);

- Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Vinhomes tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*) (thuộc phạm vi ranh giới Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải) để thực hiện Dự án xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1);

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 548 căn hộ chung cư nhà ở xã hội thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

5. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư:

Văn bản số 245/2025/CV-VHM ngày 02/8/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo 548 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đối với Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư.

(*Kèm theo các tài liệu, hồ sơ Dự án có liên quan và danh sách 548 căn nhà ở xã hội chung cư hình thành trong tương lai thuộc Dự án*)

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

- Theo Văn bản số 245/2025/CV-VHM ngày 02/8/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được

bán, cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đối với Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Vinhomes 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 548 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án.

(Có Phụ lục chi tiết mô tả thông tin về 548 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án: số lượng, vị trí khối nhà theo quy hoạch, mã căn, diện tích 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 các quy định tại: Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023; Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản 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; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Trảng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư và kết quả thực tế chủ đầu tư triển khai thi công công trình tại hiện trường, Sở Xây dựng thông báo: Tổng số có 548 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo danh sách cụ thể Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 245/2025/CV-VHM ngày 02/8/2025, 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.

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 xã hội hình thành trong tương lai tại Dự án đầy đủ, chính xác, trung thực; chịu trách nhiệm về các nội dung đề nghị của chủ đầu tư tại Văn bản số 245/2025/CV-VHM ngày 02/8/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes.

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở xã hội 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 88 của Luật Nhà ở năm 2023 và 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 xã hội hình thành trong tương lai 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;

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, cho thuê mua 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, cho thuê mua 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;

4. 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 Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Luật Kinh doanh bất động sản 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 của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản có liên quan.

5. Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (trong đó cần xác định rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung trong nhà chung cư; không gian sinh hoạt cộng đồng; chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; kinh phí bảo trì; cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh...).

6. Việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG HẢI PHÒNG

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Vinhomes (chủ đầu tư) thực hiện các nội dung:

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. Chủ đầu tư chỉ được ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội sau khi chủ đầu tư công bố giá bán nhà ở xã hội tại 04 block chung cư lô NXH3 (I7B.1, I7B.2, I7B.3, I7B.4) thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An (*nay là phường Hải An*), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức theo quy định của pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư tự xây dựng, thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực về hoạt động xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; chủ đầu tư chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng

theo quy định của pháp luật, gửi hồ sơ về Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

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 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

4. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đề nghị đối với 548 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án theo nội dung Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 245/2025/CV-VHM ngày 02/8/2025.

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 đề nghị của Chủ đầu tư tại Văn bản số 245/2025/CV-VHM ngày 02/8/2025.

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

7. 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 Vinhomes được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- Thuế thành phố Hải Phòng (để p/h);
- UBND phường Hải An;
- Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước khu vực 6;
- GĐ 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