

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng 5 năm 2025

V/v thông báo về 236 căn hộ chung cư (nhà ở xã hội) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Tòa CT8 tại Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

Kính gửi: **Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.**  
Địa chỉ: Khu Công nghiệp Tràng Duệ, phường Lê Lợi, quận An Dương, thành phố Hải Phòng.

Sở Xây dựng Hải Phòng nhận được đề nghị của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (Công ty SHP) tại Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025 về việc thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (236 căn của Tòa CT8) tại Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (nay là phường Lê Lợi, phường An Hải, quận An Dương) do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng làm chủ đầu tư (*kèm theo các tài liệu, hồ sơ Dự án có liên quan*).

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

Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 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 Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (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:** Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**2. Địa chỉ thực hiện Dự án:** Lô NƠ.CN thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (nay là phường Lê Lợi, phường An Hải, quận An Dương).

**3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

**4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư:** Khu Công nghiệp Trảng Duệ, phường Lê Lợi, quận An Dương, 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 doanh nghiệp Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng mã số doanh nghiệp 0200681370 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 20/7/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 07/01/2025.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 995/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (cấp lần đầu ngày 14/4/2023);

- Văn bản số 252/2023/CV-SHP ngày 12/7/2023 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc công bố thông tin Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (Tên thương mại: Khu nhà ở xã hội Evergreen Trảng Duệ).

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

- Văn bản số 7228/UBND-QH2 ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh quy hoạch lô NƠ.CN-01 thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Văn bản số 1539/SXD-QHKT ngày 27/4/2022 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh quy hoạch lô NƠ.CN-01 thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương;

- Văn bản số 3100/SXD-QHKT ngày 29/7/2022 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch quỹ nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương;

- Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy số 429-TB/HU ngày 7/11/2022 của Huyện ủy An Dương về điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở xã hội trong quy hoạch 1/500 Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở xã hội và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

- Văn bản số 2391/VP-XD3 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ngày 10/8/2022 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch quỹ nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương;

- Văn bản số 1743/SXD-QLXD ngày 19/4/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Quyết định số 21/2023/SHP-QĐ ngày 20/4/2023 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Giấy phép xây dựng số 15/GPXD ngày 28/4/2023 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng được phép xây dựng các hạng mục công trình thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (trong đó có Tòa nhà CT8);

- Văn bản số 658/TC-QC ngày 26/12/2021 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 125/TD-PCCC ngày 21/4/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC - Công an thành phố Hải Phòng;

- Văn bản số 16/2023/TĐ-HCDC ngày 22/4/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công trình Xây dựng Hải Phòng về việc Thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Quyết định số 22/2023/SHP-QĐ ngày 27/4/2023 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và Dự toán Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Văn bản số 1203/2025/CV/SHP-SXD ngày 17/3/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc đề nghị kiểm tra công tác quản lý chất lượng hạng mục phần ngầm tòa nhà CT8 Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn huyện An Dương;

- Biên bản nghiệm thu ngày 15/3/2025 của Chủ đầu tư, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn móng hầm Tòa CT8 Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn huyện An Dương giữa chủ đầu tư và các nhà thầu;

- Kế hoạch kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 33/KH-SXD ngày 21/3/2025 của Sở Xây dựng.

- Biên bản kiểm tra ngày 26/3/2025 và ngày 15/4/2025 (Sở Xây dựng chủ trì) về công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng: Phần ngầm tòa nhà CT8 Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Văn bản số 2751/SXD-KTQLĐTXD ngày 09/5/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (đối với hạng mục công trình phần ngầm Tòa nhà CT8);

- Văn bản số 816/SCT-NL ngày 17/3/2023 của Sở Công Thương về việc cập nhật, bổ sung phụ tải điện của dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ vào Quy hoạch phát triển điện lực thành phố;

- Văn bản số 90/UBND-VP ngày 25/11/2022 của Ủy ban nhân dân xã Lê Lợi, huyện An Dương về việc đăng ký môi trường cho công trình “*Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ*”.

- Hồ sơ, bản vẽ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt Tòa nhà CT8 Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ.

- Bản vẽ hoàn công kết cấu phần ngầm Tòa nhà CT8 Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ.

### **3. Thông tin về đất đai của dự án:**

- Quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT506426 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2019, số vào sổ cấp GCN: CT50966 (*kèm theo Trích lục địa chính tỷ lệ 1/2200 và mặt bằng cao độ hiện trạng và định vị công trình*).

### **4. Hồ sơ thế chấp và giải chấp**

Theo nội dung Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (236 căn của Tòa CT8) tại Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, trong đó chủ đầu tư cam kết đến thời điểm hiện tại: 236 căn của Tòa CT8 không thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng, cá nhân nào.

### **5. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư:**

Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (236 căn của Tòa CT8) tại Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng làm chủ đầu tư.

*(Kèm theo các tài liệu, hồ sơ Dự án có liên quan và danh sách 236 căn hộ chung cư của Tòa CT8).*

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

Theo Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng đề nghị Sở Xây dựng xác nhận đối với 236 căn hộ chung cư nhà ở xã hội của Tòa CT8 đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng làm chủ đầu tư.

*(Có Phụ lục chi tiết mô tả thông tin về danh sách 236 căn hộ chung cư nhà ở xã hội của Tòa CT8 hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán: số lượng, vị trí tầng, mã căn hộ, diện tích căn hộ theo tim tường, diện tích thông thủy.... 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 236 căn hộ chung cư nhà ở xã hội của Tòa CT8 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, 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:

Ủy ban nhân dân thành phố có Kế hoạch số 163/KH-UBND ngày 24/5/2023 về tổ chức Lễ khởi công Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương và Thông báo số 143/TB-VP ngày 26/5/2023 thông báo kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Đức Thọ tại cuộc kiểm tra công tác chuẩn bị Lễ khởi công Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương.

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

- Quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị -

Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT506426 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2019, số vào sổ cấp GCN: CT50966.

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 15/GPXD ngày 28/4/2023 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng được phép xây dựng các hạng mục công trình thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (trong đó có Tòa nhà CT8);

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

+ Đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

+ Văn bản số 7228/UBND-QH2 ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh quy hoạch lô NƠ.CN-01 thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

+ Văn bản số 2391/VP-XD3 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ngày 10/8/2022 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch quỹ nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương;

+ Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy số 429-TB/HU ngày 7/11/2022 của Huyện ủy An Dương về điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở xã hội trong quy hoạch 1/500 Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

+ Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở xã hội và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT506426 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2019, số vào sổ cấp GCN: CT50966.

+ Văn bản số 1743/SXD-QLXD ngày 19/4/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

+ Quyết định số 21/2023/SHP-QĐ ngày 20/4/2023 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả

thi Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

+ Văn bản số 658/TC-QC ngày 26/12/2021 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

+ Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 125/TD-PCCC ngày 21/4/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC - Công an thành phố Hải Phòng;

+ Văn bản số 16/2023/TĐ-HCDC ngày 22/4/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công trình Xây dựng Hải Phòng về việc Thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

+ Quyết định số 22/2023/SHP-QĐ ngày 27/4/2023 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và Dự toán Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

+ Hồ sơ, bản vẽ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt Tòa nhà CT8 Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ.

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:

- Văn bản số 1203/2025/CV/SHP-SXD ngày 17/3/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng về việc đề nghị kiểm tra công tác quản lý chất lượng hạng mục phần ngầm tòa nhà CT8 Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn huyện An Dương;

- Biên bản nghiệm thu ngày 15/3/2025 của Chủ đầu tư, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn móng hầm Tòa CT8 Dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn huyện An Dương giữa chủ đầu tư và các nhà thầu;

- Kế hoạch kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 33/KH-SXD ngày 21/3/2025 của Sở Xây dựng.

- Biên bản kiểm tra ngày 26/3/2025 và ngày 15/4/2025 (Sở Xây dựng chủ trì) về công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng: Phần ngầm tòa nhà CT8 Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương;

- Văn bản số 2751/SXD-KTQLĐTXD ngày 09/5/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (đối với hạng mục công trình phần ngầm Tòa nhà CT8);

- Bản vẽ hoàn công kết cấu phần ngầm Tòa nhà CT8 Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ.

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:

Theo Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (chủ đầu tư) thông báo và đề nghị Sở Xây dựng xác nhận đối với 236 căn hộ chung cư nhà ở xã hội của Tòa CT8 đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

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 chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 995/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (cấp lần đầu ngày 14/4/2023);

- Văn bản số 2391/VP-XD3 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ngày 10/8/2022 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch quỹ nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương;

- Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy số 429-TB/HU ngày 7/11/2022 của Huyện ủy An Dương về điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở xã hội trong quy hoạch 1/500 Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở xã hội và nhà ở công nhân Trảng Duệ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

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:

- Theo Văn bản số 2751/SXD-KTQLĐTXD ngày 09/5/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng Dự án Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ tại xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương (đối với hạng mục công trình phần ngầm Tòa nhà CT8), kết quả kiểm tra nêu tại Mục 1, phần II:

Phần ngầm tòa nhà CT8 đến (cốt -0.05m), bao gồm: Cọc móng; đài móng; dầm móng; nền hầm; vách hầm; sàn nóc hầm đến (cốt -0.05m). Diện tích sàn tầng hầm khoảng 1.872m<sup>2</sup>.

Tại thời điểm kiểm tra, đã tổ chức thi công hoàn thành kết cấu ngầm tòa nhà CT8 đến (cốt -0.05m), bao gồm: Cọc móng; đài móng; dầm móng; nền hầm; vách hầm; sàn nóc hầm đến (cốt -0.05m). Diện tích sàn tầng hầm khoảng 1.872m<sup>2</sup> cơ bản đã hoàn thành theo yêu cầu thiết kế.

Chất lượng thi công các hạng mục đã được Chủ đầu tư, tư vấn giám sát, nhà thầu thi công kiểm soát và thực hiện cơ bản đầy đủ theo quy định.

- Theo Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng đã nêu nội dung cam kết của chủ đầu tư, thông báo về 236 căn hộ chung cư nhà ở xã hội của Tòa CT8 đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai 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 số CT506426 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/11/2019, số vào sổ cấp GCN: CT50966.

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 xã hội đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, xã Lê Lợi, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và kết quả thực tế chủ đầu tư triển khai thi công tại hiện trường, Sở Xây dựng thông báo:

Tổng số 236 căn hộ chung cư nhà ở xã hội của Tòa CT8 thuộc Dự án theo danh sách cụ thể Chủ đầu tư đề nghị tại Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025 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 Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

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. 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 nhưng chủ đầu tư không bán mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán 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 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;

4. Ký hợp đồng mua bán 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 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 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 Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng 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 Tòa CT8 Khu nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ trên cơ sở thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội tại Tòa CT8 của cơ quan có thẩm quyền.

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 236 căn hộ chung cư nhà ở xã hội của Tòa CT8 hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án theo nội dung Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.

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 Công văn số 1605/2025/SHP-ĐT ngày 16/5/2025.

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 Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng được biết và thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- Chi Cục thuế khu vực 3;
- UBND quận An Dương.
- CN Ngân hàng Nhà nước khu vực 6;
- 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&TTBĐS.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Hữu Hưng**