

Số: /SXD-QLN

Hà Nội, ngày tháng 02 năm 2025

V/v nhà ở hình thành trong tương lai tại Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại ô đất TTDV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 01/AH-QLDA ngày 11/01/2025 và Văn bản số 03/AH-QLDA ngày 17/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại ô đất TTDV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Căn cứ quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 8 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; hồ sơ kèm theo Văn bản số 01/AH-QLDA ngày 11/01/2025 và Văn bản số 03/AH-QLDA ngày 17/02/2025, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên Dự án: Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại ô đất TTDV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội.

2. Địa chỉ: tại phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng.

4. Địa chỉ: A14-BT1 đô thị Văn Quán, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư của Dự án:

UBND thành phố Hà Nội có Quyết định chủ trương đầu tư số 3688/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 và số 2497/QĐ-UBND ngày 18/7/2022 chấp thuận nhà đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư đô thị An Hưng) thực hiện dự án Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non tại Lô đất ký hiệu HH tại ô đất TTDV03 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

2. Về quy hoạch, thiết kế, cấp phép của Dự án

- Về Quy hoạch

UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 4403/QĐ-UBND ngày 22/8/2018 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới An Hưng tại ô đất quy hoạch ký hiệu TTDV03, tỷ lệ 1/500, địa điểm phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

- Về Thiết kế công trình

+ Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có Văn bản số 592/HĐXD-QLKT ngày 15/10/2019 thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình tại lô đất TTDV03 thuộc Khu đô thị mới An Hưng-The Charm.

+ Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng có Quyết định số 18/QĐ-TGD ngày 05/6/2020 phê duyệt TKKT công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở 9cos (kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non tại ô đất TTDV03 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông.

- Về Cấp phép xây dựng

Sở Xây dựng Hà Nội có Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 18/02/2022 cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư đô thị An Hưng được phép xây dựng công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại Lô đất ký hiệu HH tại ô đất TTDV03 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

3. Về Đất đai

- UBND tỉnh Hà Tây có Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 về việc thu hồi 294.545,3m² đất trên địa bàn các xã: Văn Khê, Dương Nội thành phố Hà Đông; giao Công ty cổ phần đầu tư đô thị An Hưng thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới An Hưng, thành phố Hà Đông.

- UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 về việc điều chỉnh một số nội dung trong Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây).

4. Giấy tờ nghiệm thu hoàn phần móng công trình

- Chủ đầu tư có Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NTHTHM/KCM-TH/AH/CDC ngày 30/01/2024 (đối tượng nghiệm thu: hạng mục kết cấu móng-tầng hầm).

- Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng có Thông báo số 43/GĐ-GĐ2 ngày 12/01/2023 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu lần 01 Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực).

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua.

1. Loại sản phẩm: nhà ở cao tầng.

2. Tổng số sản phẩm dự kiến đưa vào kinh doanh: tổng số 592 căn chung cư (Danh sách, vị trí, diện tích căn hộ theo phụ lục đính kèm).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua.

Nhà ở hình thành trong tương lai tại Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại ô đất TTDV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng làm chủ đầu tư đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể:

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

Chủ đầu tư có Thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng số 01/AH-QLDA ngày 21/3/2022.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

UBND tỉnh Hà Tây có Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 về việc thu hồi 294.545,3m² đất trên địa bàn các xã: Văn Khê, Dương Nội thành phố Hà Đông; giao Công ty cổ phần đầu tư đô thị An Hưng thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới An Hưng, thành phố Hà Đông; UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 về việc điều chỉnh một số nội dung trong Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 29/02/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây).

3. Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng

Sở Xây dựng Hà Nội có Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 18/02/2022 cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư đô thị An Hưng được phép xây dựng công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại Lô đất ký hiệu HH tại ô đất TTDV03 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

4. Giấy tờ nghiệm thu hoàn phần móng công trình

Chủ đầu tư có Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NTHTHM/KCM-TH/AH/CDC ngày 30/01/2024 (đối tượng nghiệm thu: hạng mục kết cấu móng-tầng hầm); Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng có Thông báo số 43/GĐ-GĐ2 ngày 12/01/2023 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu lần 01 Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực).

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 và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội có Quyết định chủ trương đầu tư số 3688/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 và số 2497/QĐ-UBND ngày 18/7/2022 chấp thuận nhà đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư đô thị An Hưng) thực hiện dự án Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non tại Lô đất ký hiệu HH tại ô đất TTDV03 thuộc Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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 2023.

- Theo báo cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng: Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại ô đất TTDV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội không thể chấp tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về cam kết trên; tuân thủ quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở 2023 khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4403/QĐ-UBND ngày 22/8/2018; đã được UBND thành phố Hà Nội giao đất để thực hiện Dự án; đã được Sở xây dựng Hà Nội cấp phép xây dựng.

- Nghĩa vụ tài chính về đất: chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định (Chi cục Thuế quận Hà Đông có Thông báo số 4949/TB-CCT-TBTK ngày 17/02/2025 xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước của Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng đối với Dự án).

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 này.

Chủ đầu tư báo cáo đã công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin của đơn vị.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin, hồ sơ, tài liệu chủ đầu tư đã cung cấp về Dự án.

2. Chịu trách nhiệm về đảm bảo 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 2023.

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nhà ở năm 2023, Đất đai năm 2023; Xây dựng, Đầu tư, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

- Công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

- Thực hiện việc kinh doanh nhà ở tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều 22, Điều 25, Điều 27, Điều 46 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 12 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và các quy định pháp luật liên quan.

- Liên hệ Ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo quy định để được cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng mua nhà khi ký hợp đồng mua, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được quy định tại Điều 26 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu làm cơ sở ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

- Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền.

- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận kinh phí bảo trì do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư được quy định tại Khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2023 và có văn bản gửi Sở Xây dựng để theo dõi.

3. 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 quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản 2023.

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nhà ở năm 2023, Đất đai năm 2023; Xây dựng, Đầu tư, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

- Thực hiện các nội dung theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 8, điểm k Khoản 1 Điều 19, Khoản 2 Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Theo báo cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng: Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực) tại ô đất TTDV03 thuộc khu đô thị mới An Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội không thể chấp tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về cam kết trên; tuân thủ quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở 2023 khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp cho Sở Xây dựng.

VI. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án được quy định trong các Luật: Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nhà ở năm 2023, Đất đai năm 2023; Xây dựng, Đầu tư, Bảo vệ Môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

- Tuân thủ quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở 2023.

- Ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở theo quy định; sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật; trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì chủ đầu tư chỉ được thực hiện khi đáp ứng các yêu cầu quy định tại: Điều 17, Điều 18 và Điều 19 Luật Nhà ở năm 2023; các Điều 5, 6 và Điều 7 của Nghị

định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng đảm bảo đúng quy định và tiến độ được duyệt; chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng, về đảm bảo PCCC đối với công trình theo quy định; chỉ thực hiện bàn giao nhà cho người mua nhà khi công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành. Chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch theo tiến độ đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện việc đánh số, gắn biển số nhà và biển chỉ dẫn công cộng đối với công trình theo quy định.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 4 Điều 15 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về 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, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và kiểm tra hướng dẫn thực hiện theo thẩm quyền.

- Công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu trong hồ sơ gửi Sở Xây dựng kèm theo Văn bản số 01/AH-QLDA ngày 11/01/2025 và Văn bản số 03/AH-QLDA ngày 17/02/2025.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị An Hưng biết, tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Bộ phận TN&TKQ;
- Lưu: VT, QL_(ATN).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Mạc Đình Minh