

Số: /SXD-QLN

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

V/v ý kiến về nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại các lô LK-01, LK-02, LK-03 (từ 01-16, 21-30, 38-52), BT-01, BT-02 và BT-03 thuộc dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú).

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4¹.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 235/CV-HUD4 ngày 09/7/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại các lô LK-01, LK-02, LK-03 (từ 01-16, 21-30, 38-52), BT-01, BT-02 và BT-03 thuộc dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú) kèm theo hồ sơ chuyển từ Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa (mã hồ sơ: H56.17-260727-170003).

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023;

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; 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; 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; Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ 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 Quyết định số 907/QĐ-BXD ngày 04/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính ban hành mới, thủ tục hành chính được thay thế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4362/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính ban hành mới, thủ tục hành chính bãi bỏ trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản, Nhà ở thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa.

¹ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4, địa chỉ: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa;

Sau khi phối hợp với các đơn vị liên quan về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú); căn cứ quy định và ý kiến của các đơn vị (Công an tỉnh tại Công văn số 3746/CAT-ANKT ngày 28/7/2026; Thi hành án dân sự tỉnh tại Công văn số 1618/THADS-NV ngày 23/7/2026; Sở Tài chính tại Công văn số 9137/STC-TĐ ngày 22/7/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 12721/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/7/2026; Thuế tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 6932/THO-CNTK ngày 29/7/2026; UBND phường Quảng Phú tại Công văn số 2955/UBND-KTHTĐT ngày 27/7/2026); Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 tại Văn bản số 235/CV-HUD4 ngày 09/7/2026, Sở Xây dựng trả lời cho chủ đầu tư dự án, như sau:

I. Thông tin về dự án:

1. Tên dự án: Dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú).
2. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa.
3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.

II. Pháp lý dự án: Nội dung chi tiết tại Văn bản số 235/CV-HUD4 ngày 09/7/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 thông báo tại Văn bản số 235/CV-HUD4 ngày 09/7/2026, gồm có:

1. Loại sản phẩm: Nhà ở liền kề, biệt thự thuộc dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú).

2. Số lượng sản phẩm:

- 70 căn nhà ở liền kề, cụ thể: Lô đất LK-01, gồm 16 căn (*LK-01:01 đến LK-01:16*); Lô đất LK-02, gồm 13 căn (*LK-02:01 đến LK-02:13*); Lô đất LK-03, gồm 41 căn (*LK-03:01 đến LK-03:16; LK-03: 21 đến LK-03:30; LK-03:38 đến LK-03:52*) theo danh sách nhà ở hình thành trong tương lai kèm theo Văn bản số 235/CV-HUD4 ngày 09/7/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.

- 20 căn nhà ở biệt thự, cụ thể: Lô đất BT-01, gồm 06 căn (*BT-01:01 đến BT-01:06*); Lô đất BT-02, gồm 07 căn (*BT-02:01 đến BT-02:07*); Lô đất BT-03, gồm 07 căn (*BT-03:01 đến BT-03:07*).

IV. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

Qua việc kiểm tra, rà soát và báo cáo của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4, ý kiến của các cơ quan có liên quan về các điều kiện của nhà

ở hình thành trong tương lai nêu trên (70 căn nhà ở liền kề và 20 căn nhà ở biệt thự) được đưa vào kinh doanh của Dự án phải thực hiện nội dung sau để đảm bảo theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Phải công khai thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên tại dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản *(để đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 7 Điều 24 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023)*

- Phải được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng *(để đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023).*

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

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, hồ sơ, tài liệu về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai đã cung cấp.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú) 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.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng công văn này của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án nêu trên, theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản tài liệu có liên quan theo quy định.

- Phải đảm bảo đầy đủ, tuân thủ các quy định liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng:

- Chủ đầu tư phải thực hiện công khai thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên tại dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng để đủ điều kiện đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh.

- Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và thực hiện các nội dung liên quan về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều

26 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Việc bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định tại Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và pháp luật hiện hành.

- Chủ đầu tư dự án bất động sản thực hiện ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (mẫu hợp đồng trong mua bán, cho thuê mua nhà ở riêng lẻ theo quy định tại mẫu số Ic của Phụ lục I 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). Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu làm cơ sở ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải thực hiện tuân thủ quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án nêu trên (về giao dịch bất động sản của dự án; về dự án nhà ở; dự án bất động sản) cho UBND tỉnh Thanh Hóa để cập nhật, bổ sung vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP của Chính phủ².

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 có trách nhiệm cập nhật thông tin về văn bản này trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng và trên trang thông tin điện tử của Công ty (nếu có) trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày văn bản này ban hành.

- Sau khi hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng vận hành, hoạt động ổn định thực hiện được việc gắn mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản: Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng để thực hiện gắn đầy đủ thông tin mã định danh điện tử sản phẩm bất động sản là nhà ở thuộc dự án nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên đề Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 biết và thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh (để trả kết quả);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Mai Huy Hoàng

² Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.