

Số: 42/PĐ

Vân Đồn, ngày 19 tháng 6 năm 2025

Về việc thông báo điều kiện của nhà ở,
công trình xây dựng hình thành trong
tương lai được đưa vào kinh doanh đối
với dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục
đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh;

Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông là Chủ đầu tư dự án KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ PHÍA BẮC ĐƯỜNG 58M, KHU KINH TẾ VÂN ĐỒN theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh.

Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; 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.

Căn cứ 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.

Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông Kính đề nghị Sở Xây dựng thông báo điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ PHÍA BẮC ĐƯỜNG 58M, KHU KINH TẾ VÂN ĐỒN với các nội dung sau:

I. Thông tin dự án:

1. Tên dự án: KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ PHÍA BẮC ĐƯỜNG 58M, KHU KINH TẾ VÂN ĐỒN;

2. Địa điểm xây dựng: Tại 216 ô đất phía bắc trục đường 58 thuộc lô nhà liên kế số 2, 6, 12, 17, 24, 31, 34, 39 (Ký hiệu LK02, LK06, LK12, LK17, LK24, LK31, LK34, LK39) thuộc Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông;

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5700555260; cấp lần đầu ngày 11/7/2005; cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 26/12/2023; do Sở Kế hoạch và đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Quảng Ninh cấp.

Địa chỉ trụ sở: Thôn Đông Hải, xã Đông xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Mạnh; Chức danh: Giám đốc; CCCD số 030071007990.

4. Thời gian hoạt động của dự án: 08 năm kể từ ngày được phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

II. Pháp lý dự án:

1. Thông tin về hồ sơ thủ tục đầu tư:

Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Quảng Ninh.

2. Thông tin về Quy hoạch, thiết kế xây dựng dự án:

- Quy hoạch:

Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

Quyết định số 99/QĐ-BQLKKTVD ngày 08/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn “Về việc phê duyệt điều chỉnh tổ chức không gian và quy định quản lý kiến trúc các lô nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh”.

- Thiết kế công trình:

Văn bản số 52/TĐ-SXD ngày 28/05/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

Quyết định số 25/QĐ-PĐ ngày 29/05/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

Quyết định số 36/QĐ-PĐ ngày 06/6/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn;

- Môi trường:

Văn bản số 218/UBND ngày 25/4/2025 của UBND xã Đông Xá “V/v tiếp nhận đăng ký môi trường cho dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông”.

- Cấp phép xây dựng:

Giấy phép xây dựng số 03/GPXD-DA ngày 16/6/2025 của UBND huyện Vân Đồn.

Thông báo khởi công ngày 16/6/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông.

3. Thông tin về đất đai:

216 ô đất với tổng diện tích 25.595,5m² xây dựng 216 căn nhà liên kế được Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp 35 GCNQSDĐ. Cụ thể:

CR068528 cấp ngày 02/4/2019; CR068533 cấp ngày 02/4/2019;

CR068541 cấp ngày 02/4/2019; CR068540 cấp ngày 02/4/2019;

CR068539 cấp ngày 02/4/2019; CR068538 cấp ngày 02/4/2019;
 CR708560 cấp ngày 17/5/2019; CR708553 cấp ngày 17/5/2019;
 CR708555 cấp ngày 17/5/2019; CR708557 cấp ngày 17/5/2019;
 CR70859 cấp ngày 17/5/2019; CS102031 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102032 cấp ngày 07/6/2019; CS102033 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102034 cấp ngày 07/6/2019; CS102035 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102036 cấp ngày 07/6/2019; CS102041 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102042 cấp ngày 07/6/2019; CS102043 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102044 cấp ngày 07/6/2019; CS102045 cấp ngày 07/6/2019;
 CR708463 cấp ngày 17/5/2019; CR708456 cấp ngày 17/5/2019;
 CR708458 cấp ngày 17/5/2019; CR708460 cấp ngày 17/5/2019;
 CR708462 cấp ngày 17/5/2019; CR068463 cấp ngày 02/4/2019;
 CR068453 cấp ngày 02/4/2019; CR068500 cấp ngày 02/4/2019;
 CR068491 cấp ngày 02/4/2019; CR068493 cấp ngày 02/4/2019;
 CR068495 cấp ngày 02/4/2019; CR068497 cấp ngày 02/4/2019;
 CR068499 cấp ngày 02/4/2019;

Các ô đất đã được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xác nhận chưa thể chấp tại các văn bản số 211/VPĐK ngày 30/5/2025; văn bản số 13/PĐ ngày 20/3/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông.

4. Công tác nghiệm thu cơ sở hạ tầng:

Cơ sở hạ tầng xung quanh các lô đất thực hiện dự án đã được đầu tư hoàn thiện và được nghiệm thu hoàn thành theo biên bản nghiệm thu ngày 16/4/2025.

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

- Loại nhà ở: Nhà ở thấp tầng (05 tầng + tum thang);
- Số lượng sản phẩm đưa vào kinh doanh: 216 căn.

Cụ thể:

STT	KH lô đất Theo bản đồ QH chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011	Mẫu nhà Theo hồ sơ TKTC được UBND huyện Vân Đồn Cấp GPXD	Kích thước lô đất (m)	Diện tích lô đất (m2)	Số lượng ô đất
I	Lô LK02				43 ô
1	LK02-01; LK02-53	LK-01(A-B) Mẫu góc phố	8,5 x 17,5	140,75	2
2	LK 02-54; LK02-63; KL02-64; LK02-73; KL02-74; LK02-84; LK02-85; LK02-94	LK-03(A-B) Mẫu mặt phố có khe thoáng	5,0 x 17,5	87,5	8
3	LK 02-55; LK02-56; LK 02-57; LK02-58; LK 02-59; LK02-60;	LK-02 Mẫu mặt phố	5,0 x 17,5	87,5	33

	LK 02-61; LK02-62; LK 02-65; LK02-66; LK 02-67; LK02-68; LK 02-69; LK02-70; LK 02-71; LK02-72; LK 02-75; LK02-76; LK 02-77; LK02-78; LK 02-79; LK02-80; LK 02-81; LK02-82; LK02-83; LK 02-86; LK02-87; LK 02-88; LK02-89; LK 02-90; LK02-91; LK 02-92; LK02-93;				
II	Lô LK06				15
1	LK06-1	LK-04(A-B) Mẫu góc phổ	13,5 x 17,5	228,25	1
2	LK06-21; LK06-24; LK06-25; LK06-27; LK06-28; LK06-30; LK06-31; LK06-34.	LK-06(A-B) Mẫu mặt phổ có khe thoáng	15,0 x 17,5	262,5	08
3	LK06-22; LK06-23; LK06-26; LK06-29; LK06-32; LK06-33.	LK-06(A-B) Mẫu mặt phổ	15,0 x 17,5	262,5	06
III	Lô LK12				55
1	LK12-66;	LK-01(A-B) Mẫu góc phổ	8,5 x 17,5	140,75	1
2	LK12-67; LK12-78; LK12-79; LK12-93; LK12-94; LK12-108; LK12-109; LK12-120.	LK-03(A-B) Mẫu mặt phổ có khe thoáng	5,0 x 17,5	87,5	8
3	LK12-68; LK12-69; LK12-70; LK12-71; LK12-72; LK12-73; LK12-74; LK12-75; LK12-76; LK12-77; LK12-80; LK12-81; LK12-82; LK12-83; LK12-84; LK12-85; LK12-86; LK12-87; LK12-88; LK12-89; LK12-90; LK12-91; LK12-92; LK12-95; LK12-96; LK12-97; LK12-98; LK12-99; LK12-100; LK12-101; LK12-102; LK12-103; LK12-104;	LK-02 Mẫu mặt phổ	5,0 x 17,5	87,5	46

	LK12-104; LK12-106; LK12-107; LK12-110; LK12-111; LK12-112; LK12-113; LK12-114; LK12-115; LK12-116; LK12-117; LK12-118; LK12-119;				
IV	Lô LK17				20
1	LK17-1; LK17-24	LK-04(A-B) Mẫu góc phổ	13,5 x 17,5	228,25	2
2	LK17-25; LK17-28; LK17-29; LK17-33; LK17-38; LK17-39; LK17-42	LK-06(A-B) Mẫu mặt phổ có khe thoáng	15,0 x 17,5	262,5	07
3	LK17-34;	LK-07(A-B) Mẫu mặt phổ có khe thoáng	20,0 x 17,5	350,0	1
4	LK17-26; LK17-27; LK17-30; LK17-31; LK17-32; LK17-35; LK17-36; LK17-37; LK17-40; LK17-41;	LK-06(A-B) Mẫu mặt phổ	15,0 x 17,5	262,5	10
V	Lô LK24				30
1	LK24-01; LK24-40	LK-01(A-B) Mẫu góc phổ	8,5 x 17,5	140,75	02
2	LK24-41; LK24-49; LK24-50; LK24-59; LK24-60; LK24-68;	LK-03(A-B) Mẫu mặt phổ có khe thoáng	5,0 x 17,5	87,5	06
3	LK24-42; LK24-43; LK24-44; LK24-45; LK24-46; LK24-47; LK24-48; LK24-51; LK24-52; LK24-53; LK24-54; LK24-55; LK24-56; LK24-57; LK24-58; LK24-61; LK24-62; LK24-63; LK24-64; LK24-65; LK24-66; LK24-67;	LK-02 Mẫu mặt phổ	5,0 x 17,5	87,5	22
VI	Lô LK31				06
1	LK31-36; LK31-41	LK-01(A-B) Mẫu góc phổ	8,5 x 17,5	140,75	02
2	LK31-37; LK31-38; LK31-39; LK31-40;	LK-02 Mẫu mặt phổ	5,0 x 17,5	87,5	04
VII	Lô LK34				06

1	LK34-36; LK34-41	LK-01(A-B) Mẫu góc phố	8,5 x 17,5	140,75	02
2	LK34-37; LK34-38; LK34-39; LK34-40;	LK-02 Mẫu mặt phố	5,0 x 17,5	87,5	04
VIII	Lô LK39				41
1	LK39-01; LK39-51	LK-01(A-B) Mẫu góc phố	8,5 x 17,5	140,75	2
2	LK39-52; LK39-61; LK39-62; LK39-71; LK39-72; LK39-81; LK39-82; LK39-90;	LK-03(A-B) Mẫu mặt phố có khe thoáng	5,0 x 17,5	87,5	08
3	LK39-53; LK39-54; LK39-55; LK39-56; LK39-57; LK39-58; LK39-59; LK39-60; LK39-63; LK39-64; LK39-65; LK39-66; LK39-67; LK39-68; LK39-69; LK39-70; LK39-73; LK39-74; LK39-75; LK39-76; LK39-77; LK39-78; LK39-79; LK39-80; LK39-83; LK39-84; LK39-85; LK39-86; LK39-87; LK39-78; LK39-89;	LK-02 Mẫu mặt phố	5,0 x 17,5	87,5	31

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua theo quy định Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Nhà ở Công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng;
- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp 35 GCNQSDĐ. Cụ thể:

CR068528 cấp ngày 02/4/2019; CR068533 cấp ngày 02/4/2019;
 CR068541 cấp ngày 02/4/2019; CR068540 cấp ngày 02/4/2019;
 CR068539 cấp ngày 02/4/2019; CR068538 cấp ngày 02/4/2019;
 CR708560 cấp ngày 17/5/2019; CR708553 cấp ngày 17/5/2019;
 CR708555 cấp ngày 17/5/2019; CR708557 cấp ngày 17/5/2019;
 CR70859 cấp ngày 17/5/2019; CS102031 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102032 cấp ngày 07/6/2019; CS102033 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102034 cấp ngày 07/6/2019; CS102035 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102036 cấp ngày 07/6/2019; CS102041 cấp ngày 07/6/2019;
 CS102042 cấp ngày 07/6/2019; CS102043 cấp ngày 07/6/2019;

CS102044 cấp ngày 07/6/2019; CS102045 cấp ngày 07/6/2019;
CR708463 cấp ngày 17/5/2019; CR708456 cấp ngày 17/5/2019;
CR708458 cấp ngày 17/5/2019; CR708460 cấp ngày 17/5/2019;
CR708462 cấp ngày 17/5/2019; CR068463 cấp ngày 02/4/2019;
CR068453 cấp ngày 02/4/2019; CR068500 cấp ngày 02/4/2019;
CR068491 cấp ngày 02/4/2019; CR068493 cấp ngày 02/4/2019;
CR068495 cấp ngày 02/4/2019; CR068497 cấp ngày 02/4/2019;
CR068499 cấp ngày 02/4/2019;

- Có các loại giấy tờ:

+ Giấy phép xây dựng số 03/GPXD-DA ngày 16/6/2025 của UBND huyện Vân Đồn.

+ Thông báo khởi công ngày 16/6/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật ngày 16/4/2025.

- Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong dự án bất động sản được Ban Quản lý Khu Kinh tế Quảng Ninh chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025; Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 52/TĐ-SXD ngày 28/05/2025;

- Đã công khai dự án theo quy định tại điều 6 Luật kinh doanh bất động sản và Quy chế ban hành tại Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh; Công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp

V. Cam kết của Chủ đầu tư dự án:

- 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 bảo đảm 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.

- 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.

- Dự án đã được Sở Xây dựng cho ý kiến về huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức cá nhân tại Văn bản số 267/SXD-QLN&TTBĐS ngày 09/6/2025.

- Chủ đầu tư cam kết đến thời điểm hiện nay chưa thực hiện huy động vốn theo bất kỳ hình thức nào và không thể chấp dự án cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

VI. Đề nghị của chủ đầu tư:

Công ty TNHH đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông đề nghị Sở Xây dựng thông báo điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn.

Kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh xem xét./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu PTH.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tiến Mạnh

C. TNHH
H.