

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: ~~14997~~ /SXD-QLN  
V/v nhà ở hình thành trong tương lai tại  
dự án Đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở  
Đông Nam, đường Tố Hữu, phường Đại  
Mỗ, thành phố Hà Nội

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày ~~10~~ tháng ~~7~~ năm 2026

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, Công ty Cổ  
phần Đầu tư và Xây dựng NHS

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 520/2026/CV-ICONN4 ngày 02/7/2026  
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (Đại diện liên danh nhà đầu tư)  
thông báo nhà ở hình thành trong tương lai dự án Đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở  
Đông Nam, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội “Dự án” 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 520/2026/CV-ICONN4 ngày  
02/7/2026, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Thông tin về Dự án**

1. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, Công ty  
Cổ phần Đầu tư và Xây dựng NHS (Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Đại  
diện liên danh); địa chỉ trụ sở: Tầng 7, tòa nhà ICON4 Tower số 243A Đê La Thành,  
Phường Láng, thành phố Hà Nội.

2. Tên Dự án: Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam, đường Tố Hữu, phường Đại  
Mỗ, thành phố Hà Nội.

3. Địa điểm: Ô đất TT-01; TT-02; TT-03 thuộc Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam  
đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

**II. Pháp lý của Dự án**

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

- Quyết định số 1960/QĐ-UBND, ngày 10/11/2008 của UBND thành phố  
Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư và phê duyệt Quy chế Quản lý đầu tư xây dựng  
và khai thác công trình thuộc Dự án xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng  
Hạ - Thanh Xuân kéo dài tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 2729/QĐ-UBND, ngày 11/5/2017, chấp  
thuận điều chỉnh Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 5475/QĐ-UBND,  
ngày 27/10/2023 (cấp lần đầu ngày 08/7/2008; điều chỉnh lần thứ 1 ngày  
11/5/2017; điều chỉnh lần thứ 2 ngày 27/10/2023).



- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3283/QĐ-UBND, ngày 30/6/2026 (cấp lần đầu ngày 08/7/2008; điều chỉnh lần thứ 1 ngày 11/5/2017; điều chỉnh lần thứ 2 ngày 27/10/2023; cấp lần thứ 3 ngày 30/6/2026).

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

a) Về Quy hoạch:

- Quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500.

- Chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng số 02/QHKT-TMB-KHTH, ngày 02/01/2019 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội.

b) Về Thiết kế công trình:

- Văn bản số 411/HĐXD-QLDA, ngày 25/5/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định TKCS dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Văn bản số 104/2024/VKH-1, ngày 27/05/2024 của Viện khoa học công nghệ xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm tra Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

- Văn bản số 104/VKH-TTKCT-BC01, ngày 19/12/2024 của Viện khoa học công nghệ xây dựng – Bộ Xây dựng về kết quả thẩm tra Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

- Văn bản số 924/HĐXD-DA, ngày 29/8/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc ý kiến nội dung điều chỉnh thiết kế các công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

- Quyết định số 509/2023/QĐ-ICON4-NHS, ngày 15/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng NHS phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 126/2024/QĐ-TGĐ, ngày 27/9/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán chi tiết hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 31/2025/QĐ-TGĐ, ngày 19/3/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

c) Về Cấp phép xây dựng:

Giấy phép xây dựng số 50/GPXD của Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 18/6/2025.

**3. Về Đất đai:**

- Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009 của UBND Thành phố về thu hồi 82.702 m<sup>2</sup> đất tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (thuộc Tổng Công ty xây dựng Hà Nội).

- Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009.

- Dự án đã được Nhà nước giao đất; thông báo số 33223/TB-HAN-QLD ngày 02/7/2026 của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước.

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

1. Loại sản phẩm: Nhà ở thấp tầng.

2. Tổng số sản phẩm dự kiến đưa vào kinh doanh: 114 căn nhà ở (theo danh sách đính kèm).

3. Vị trí: Ô đất TT-01; TT-02; TT-03 thuộc Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

4. Tiến độ hạng mục công trình, công trình xây dựng: Đến quý IV/2028.

**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 dự án Đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam, đường Tố Hữu, tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 thực hiện đủ điều kiện được được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể:

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

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 50/2025/TB-ICON4 ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án).

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 905/2025/CV-ICON4 ngày 21/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (công trình nhà ở thấp tầng).

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Quyết định giao đất:

- Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009 của UBND Thành phố về thu hồi 82.702 m<sup>2</sup> đất tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (thuộc Tổng Công ty xây dựng Hà Nội).

- Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009.

### 3. Nghĩa vụ tài chính về đất đai

Theo thông báo của Cục thuế thành phố Hà Nội tại thông báo số 33223/TB-HAN-QLD ngày 02/7/2026 về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước; giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước thu từ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

4. Có các loại giấy tờ quy hoạch, xây dựng, thỏa thuận, nghiệm thu hạng mục dự án:

#### a) Quyết định phê duyệt quy hoạch

- Quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500.

- Chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng số 02/QHKT-TMB-KHTH, ngày 02/01/2019 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội.

#### b) Giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:

Giấy phép xây dựng số 50/GPXD của Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 18/6/2025.

#### c) Quyết định phê duyệt thiết kế

- Quyết định số 509/2023/QĐ-UBND, ngày 15/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty CP Đầu tư xây dựng NHS phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 126/2024/QĐ-TGĐ, ngày 27/9/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán chi tiết hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 31/2025/QĐ-TGĐ, ngày 19/3/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

d) 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:

Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công công trình xây dựng số 01/NTHTGD/HTKT ngày 25/10/2025, gói XL01: thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

e) Thỏa thuận đấu nối điện, nước, thoát nước thải và đấu nối giao thông:

- Biên bản số 295/BB-PCNAMTULIEM ngày 30/1/2024 về thỏa thuận cấp điện giữa công ty Điện lực Nam Từ Liêm và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 4.

- Biên bản thỏa thuận đấu nối số 2493/BB-PCTULIEM ngày 23/9/2025 giữa Công ty điện lực Từ Liêm và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 4.

- Biên bản Kiểm tra điều kiện đóng điện điểm đấu nối số 01/BBNT-ICON4 ngày 10/1/2026.

- Biên bản nghiệm thu đóng điện điểm đấu nối số 02/BBNT-ICON4 ngày 07/2/2026.

- Văn bản số 219/VIWACO-TT ngày 02/2/2024 của Công ty Cổ phần VIWACO về thỏa thuận cấp nước cho dự án.

- Văn bản số 164/TTHT-CHHT ngày 05/2/2024 của Trung tâm quản lý hạ tầng kỹ thuật thành phố Hà Nội về thỏa thuận đấu nối thoát nước của Dự án.

f) Giấy phép về môi trường:

Giấy phép môi trường số 127/GPMT-UBND ngày 17/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội.

g) Giấy tờ thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy:

Giấy chứng nhận số 879/TD-PCCC ngày 13/6/2024 của Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ về thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

**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:**

- Quyết định số 1960/QĐ-UBND, ngày 10/11/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư và phê duyệt Quy chế Quản lý đầu tư xây dựng và khai thác công trình thuộc Dự án xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 2729/QĐ-UBND, ngày 11/5/2017, chấp thuận điều chỉnh Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 5475/QĐ-UBND, ngày 27/10/2023 (cấp lần đầu ngày 08/7/2008; điều chỉnh lần thứ 1 ngày 11/5/2017; điều chỉnh lần thứ 2 ngày 27/10/2023).

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3283/QĐ-UBND, ngày 30/6/2026 (cấp lần đầu ngày 08/7/2008; điều chỉnh lần thứ 1 ngày 11/5/2017; điều chỉnh lần thứ 2 ngày 27/10/2023; cấp lần thứ 3 ngày 30/6/2026).

**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 Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Văn bản số 520/2026/CV-ICONN4 ngày 02/7/2026 gồm các nội dung và cam kết sau:

*Quanlynha*

- Hiện không có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

- Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định;

- Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về Công trình, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai đã kê khai ở trên là đầy đủ, chính xác, trung thực;

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại Công trình đáp ứng đủ điều kiện để được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Triển khai xây dựng dự án theo đúng tiến độ, quy hoạch, thiết kế và giấy phép xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

- Triển khai thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội xung quanh thuộc Dự án đảm bảo tiến độ, đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực và đảm bảo không để tình trạng xảy ra tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình vận hành, sử dụng;

- Đến thời điểm hiện tại chưa ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở của các căn thuộc Dự án;

- Thực hiện đầu tư, kinh doanh sản phẩm theo đúng mục tiêu đầu tư được duyệt;

- Chủ đầu tư hiện đang thế chấp Dự án có nhà ở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2026/913/HĐTC ngày 18/06/2026; Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 01/2026/913/HĐTC ngày 18/06/2026. Chủ đầu tư cam kết đảm bảo sẽ thực hiện giải chấp đối với nhà ở tại thời điểm ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua với khách hàng;

- 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;

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:

<https://icon4.com.vn/du-an/du-an-nhom-nha-o-dong-nam-duong-to-huu>

## **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. Thực hiện hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo đúng tiến độ dự án; đảm bảo hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án và theo quy định của pháp luật.

3. 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 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

- 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.

- 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.

- 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 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.

- Việc chủ đầu tư báo cáo hiện dự án đang được thể chấp phải thực hiện nghiêm theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở 2023 tại thời điểm ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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.

- Báo cáo hoặc cung cấp thông tin cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật Phòng chống rửa tiền.

- Báo cáo Sở Xây dựng kết quả về số vốn đã huy động theo quy định tại các Điều 43, 44, 45, 46, 47 và 48 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ để theo dõi, phục vụ công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Điều 30 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 và 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.

- Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng NHS 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 520/2026/CV-ICONN4 ngày 02/7/2026.

Sở Xây dựng thông báo để Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng NHS biết, tổ chức thực hiện theo đúng quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (để b/cáo);
- TTPVHCC TP;
- Lưu: VT, QLN<sub>(Duc)</sub>  
(H26.18-260703-170046)

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đào Duy Phong**

**PHỤ LỤC**

(Kèm theo Văn bản số:...../SXD-QLN, ngày.....tháng.....năm 2026

của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội)

**DANH SÁCH 114 CĂN NHÀ Ở RIÊNG LẺ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÓM NHÀ Ở ĐÔNG NAM, ĐƯỜNG TỔ HỮU  
TẠI PHƯỜNG MỘ LAO, QUẬN HÀ ĐÔNG VÀ PHƯỜNG TRUNG VĂN, QUẬN  
NAM TỪ LIÊM THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
(NAY LÀ PHƯỜNG ĐẠI MỒ THÀNH PHỐ HÀ NỘI)**

| STT | Lô đất    | Loại nhà ở     | Tầng<br>cao | Diện tích<br>ô đất<br>(m2) | Diện<br>tích xây<br>dựng<br>(m2) | Tổng<br>diện tích<br>sàn (m2) |
|-----|-----------|----------------|-------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1   | TT-01.01  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 138,7                      | 71,87                            | 398,36                        |
| 2   | TT-01.02  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,06                            | 379,30                        |
| 3   | TT-01.03  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 378,41                        |
| 4   | TT-01.04  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,05                            | 379,49                        |
| 5   | TT-01.05  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 379,39                        |
| 6   | TT-01.06  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 378,55                        |
| 7   | TT-01.07  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 378,41                        |
| 8   | TT-01.08  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 379,32                        |
| 9   | TT-01.09  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,06                            | 379,30                        |
| 10  | TT-01.10  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 379,31                        |
| 11  | TT-01.11  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 126,0                      | 70,21                            | 380,40                        |
| 12  | TT-01.12A | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 126,0                      | 70,56                            | 381,85                        |
| 13  | TT-01.12B | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 378,58                        |
| 14  | TT-01.14  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 378,58                        |
| 15  | TT-01.15  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 378,41                        |
| 16  | TT-01.16  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,05                            | 379,49                        |
| 17  | TT-01.17  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 378,49                        |
| 18  | TT-01.18  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 379,32                        |
| 19  | TT-01.19  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,06                            | 379,30                        |
| 20  | TT-01.20  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 378,41                        |
| 21  | TT-01.21  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,0                       | 70,07                            | 379,32                        |
| 22  | TT-01.22  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 175,7                      | 96,44                            | 522,54                        |

| STT                      | Lô đất   | Loại nhà ở     | Tầng<br>cao | Diện tích<br>ô đất<br>(m2) | Diện<br>tích xây<br>dựng<br>(m2) | Tổng<br>diện tích<br>sàn (m2) |
|--------------------------|----------|----------------|-------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 23                       | TT-01.23 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 115,8                      | 57,45                            | 328,35                        |
| 24                       | TT-01.24 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,09                            | 345,76                        |
| 25                       | TT-01.25 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 344,64                        |
| 26                       | TT-01.26 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 343,65                        |
| 27                       | TT-01.27 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,09                            | 344,48                        |
| 28                       | TT-01.28 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,09                            | 344,45                        |
| 29                       | TT-01.29 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 343,55                        |
| 30                       | TT-01.30 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 344,47                        |
| 31                       | TT-01.31 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 344,64                        |
| 32                       | TT-01.32 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,09                            | 343,64                        |
| 33                       | TT-01.33 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 112,0                      | 63,41                            | 346,17                        |
| 34                       | TT-01.34 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 112,0                      | 63,40                            | 345,86                        |
| 35                       | TT-01.35 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,09                            | 344,45                        |
| 36                       | TT-01.36 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 343,65                        |
| 37                       | TT-01.37 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 344,64                        |
| 38                       | TT-01.38 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 343,65                        |
| 39                       | TT-01.39 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 343,66                        |
| 40                       | TT-01.40 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 344,46                        |
| 41                       | TT-01.41 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 344,64                        |
| 42                       | TT-01.42 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 344,46                        |
| 43                       | TT-01.43 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                       | 63,10                            | 343,55                        |
| 44                       | TT-01.44 | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 121,8                      | 65,37                            | 363,90                        |
| <b>TỔNG LÔ ĐẤT TT-01</b> |          |                |             | <b>4.088,0</b>             |                                  |                               |

| STT                      | Lô đất    | Loại nhà ở     | Tầng cao | Diện tích ô đất (m2) | Diện tích xây dựng (m2) | Tổng diện tích sàn (m2) |
|--------------------------|-----------|----------------|----------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1                        | TT-02.01  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,54                   | 417,16                  |
| 2                        | TT-02.02  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,53                   | 415,86                  |
| 3                        | TT-02.03  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,54                   | 415,85                  |
| 4                        | TT-02.04  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,54                   | 416,65                  |
| 5                        | TT-02.05  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,54                   | 415,86                  |
| 6                        | TT-02.06  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,54                   | 415,93                  |
| 7                        | TT-02.07  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,54                   | 416,65                  |
| 8                        | TT-02.08  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,54                   | 416,65                  |
| 9                        | TT-02.09  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,0                | 77,85                   | 417,52                  |
| 10                       | TT-02.10  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 120,5                | 31,96                   | 185,92                  |
| 11                       | TT-02.11  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 138,9                | 73,22                   | 403,60                  |
| 12                       | TT-02.12A | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 99,8                 | 77,54                   | 415,85                  |
| 13                       | TT-02.12B | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 101,0                | 77,54                   | 416,65                  |
| 14                       | TT-02.14  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 102,2                | 77,54                   | 415,84                  |
| 15                       | TT-02.15  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 103,5                | 77,54                   | 416,65                  |
| 16                       | TT-02.16  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 104,7                | 77,54                   | 416,65                  |
| 17                       | TT-02.17  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,9                | 77,53                   | 415,84                  |
| 18                       | TT-02.18  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 107,1                | 77,54                   | 415,84                  |
| 19                       | TT-02.19  | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 108,4                | 77,54                   | 418,27                  |
| <b>TỔNG LÔ ĐẤT TT-02</b> |           |                |          | <b>2.037,0</b>       |                         |                         |

| STT | Lô đất    | Loại nhà ở     | Tầng<br>cao | Diện<br>tích ô<br>đất<br>(m <sup>2</sup> ) | Diện tích<br>xây dựng<br>(m <sup>2</sup> ) | Tổng<br>diện tích<br>sàn (m <sup>2</sup> ) |
|-----|-----------|----------------|-------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1   | TT-03.01  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 136,8                                      | 80,37                                      | 421,15                                     |
| 2   | TT-03.02  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 88,8                                       | 63,09                                      | 343,95                                     |
| 3   | TT-03.03  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 100,4                                      | 63,10                                      | 344,45                                     |
| 4   | TT-03.04  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 88,0                                       | 63,09                                      | 344,44                                     |
| 5   | TT-03.05  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 95,0                                       | 63,09                                      | 344,44                                     |
| 6   | TT-03.06  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 85,8                                       | 63,09                                      | 343,70                                     |
| 7   | TT-03.07  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 90,9                                       | 63,09                                      | 343,64                                     |
| 8   | TT-03.08  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 84,5                                       | 63,09                                      | 344,44                                     |
| 9   | TT-03.09  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 86,7                                       | 63,09                                      | 343,64                                     |
| 10  | TT-03.10  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 82,8                                       | 63,09                                      | 343,63                                     |
| 11  | TT-03.11  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 81,5                                       | 63,09                                      | 343,68                                     |
| 12  | TT-03.12A | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 112,3                                      | 63,42                                      | 346,15                                     |
| 13  | TT-03.12B | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 112,0                                      | 63,35                                      | 346,08                                     |
| 14  | TT-03.14  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                                       | 63,09                                      | 343,68                                     |
| 15  | TT-03.15  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                                       | 63,09                                      | 343,63                                     |
| 16  | TT-03.16  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                                       | 63,09                                      | 343,63                                     |
| 17  | TT-03.17  | Nhà ở riêng lẻ | 5           | 80,0                                       | 63,09                                      | 344,44                                     |

| STT | Lô đất   | Loại nhà ở     | Tầng cao | Diện tích ô đất (m2) | Diện tích xây dựng (m2) | Tổng diện tích sàn (m2) |
|-----|----------|----------------|----------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 18  | TT-03.18 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 80,0                 | 63,09                   | 344,44                  |
| 19  | TT-03.19 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 80,0                 | 63,09                   | 343,63                  |
| 20  | TT-03.20 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 80,0                 | 63,10                   | 344,46                  |
| 21  | TT-03.21 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 80,0                 | 63,09                   | 344,44                  |
| 22  | TT-03.22 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 80,0                 | 63,09                   | 343,63                  |
| 23  | TT-03.23 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 80,0                 | 63,09                   | 343,63                  |
| 24  | TT-03.24 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 80,0                 | 63,09                   | 343,63                  |
| 25  | TT-03.25 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,5                | 57,32                   | 317,27                  |
| 26  | TT-03.26 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 149,8                | 79,32                   | 422,57                  |
| 27  | TT-03.27 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 428,34                  |
| 28  | TT-03.28 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 428,36                  |
| 29  | TT-03.29 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 429,17                  |
| 30  | TT-03.30 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 428,34                  |
| 31  | TT-03.31 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 429,17                  |
| 32  | TT-03.32 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 428,36                  |
| 33  | TT-03.33 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 428,35                  |
| 34  | TT-03.34 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 428,32                  |
| 35  | TT-03.35 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                | 80,03                   | 429,17                  |

| STT         | Lô đất   | Loại nhà ở     | Tầng cao | Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> ) | Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|----------|----------------|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 36          | TT-03.36 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                             | 80,03                                | 428,36                               |
| 37          | TT-03.37 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 110,0                             | 80,03                                | 429,16                               |
| 38          | TT-03.38 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 154,0                             | 80,43                                | 431,28                               |
| 39          | TT-03.39 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 153,9                             | 80,43                                | 431,21                               |
| 40          | TT-03.40 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 108,9                             | 80,04                                | 428,57                               |
| 41          | TT-03.41 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 108,3                             | 80,03                                | 429,09                               |
| 42          | TT-03.42 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,5                             | 80,03                                | 428,40                               |
| 43          | TT-03.43 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 109,1                             | 80,03                                | 428,57                               |
| 44          | TT-03.44 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 104,5                             | 80,03                                | 429,12                               |
| 45          | TT-03.45 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 111,9                             | 80,03                                | 428,38                               |
| 46          | TT-03.46 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 105,4                             | 80,03                                | 428,31                               |
| 47          | TT-03.47 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 115,6                             | 80,03                                | 429,12                               |
| 48          | TT-03.48 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 107,1                             | 80,03                                | 429,11                               |
| 49          | TT-03.49 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 120,5                             | 80,03                                | 428,28                               |
| 50          | TT-03.50 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 109,8                             | 80,03                                | 429,11                               |
| 51          | TT-03.51 | Nhà ở riêng lẻ | 5        | 227,7                             | 112,76                               | 595,10                               |
| <b>TỔNG</b> |          |                |          | <b>5.333,0</b>                    |                                      |                                      |



