

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng 10 năm 2025

V/v thông báo về 267 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy

Kính gửi: **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long**
Địa chỉ: Số 1 đường Hà Nội, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Ngày 24/9/2025, Sở Xây dựng tiếp nhận Văn bản số 2808/2025/CV-HL đề ngày 28/8/2025, kèm theo các hồ sơ, tài liệu dự án có liên quan và tài liệu nộp bổ sung ngày 13/10/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đối với Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng tại các ô quy hoạch A.1, A.2, B.1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh), thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long làm chủ đầu tư (do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ Công ty Cổ phần Vinhomes), địa chỉ Dự án tại phường Hoà Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh), thành phố Hải Phòng, trong đó đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng hình thành trong tương lai tại Dự án, đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

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;

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;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long (chủ đầu tư) cung cấp kèm theo Văn bản số 2808/2025/CV-HL ngày 28/8/2025, 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 đầu tư: Khu nhà ở thấp tầng tại các ô quy hoạch A.1, A.2, B.1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (*nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh*), thành phố Hải Phòng.

2. Địa chỉ thực hiện Dự án: Các ô quy hoạch A.1, A.2, B.1 thuộc phạm vi Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (*nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh*), thành phố Hải Phòng.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long.

4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: Số 1 đường Hà Nội, phường Hồng Bàng, 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 đầu tư mã số dự án 8126230583 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng chứng nhận lần đầu ngày 10/10/2025 cấp cho nhà đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long.

Trong đó, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện đối với phần nhận góp vốn quyền sử dụng đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (*nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh*), thành phố Hải Phòng của Công ty Cổ phần Vinhomes theo Quyết định số 3669/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 01/11/2022 về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và Quyết định số 1916/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 05/7/2023 về chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Mã số doanh nghiệp 0202298149, do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 15/07/2025.

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

2.1. Hồ sơ về quy hoạch:

Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (*kèm theo bản vẽ quy hoạch*).

2.2. Hồ sơ thẩm định và cấp giấy phép xây dựng:

- Văn bản số 1179/SXD-KTQLĐTXD ngày 14/3/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Văn bản số 5675/SXD-KTQLĐTXD ngày 11/8/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư

xây dựng Dự án thành phần 3 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Giấy chứng nhận số 420/TD-PCCC ngày 04/7/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Giấy phép xây dựng số 29/GPXD ngày 08/4/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Vinhomes được phép xây dựng: đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Đối với 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng nêu trên, là các công trình nhà ở không thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2.3. Hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường:

Quyết định số 4174/QĐ-BTNMT ngày 24/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

2.4. Hồ sơ phê duyệt dự án, phê duyệt thiết kế và nghiệm thu:

a) Phê duyệt dự án:

Quyết định số 06.07/2023/QĐ-TGD-VHM ngày 06/7/2023 của Công ty Cổ phần Vinhomes phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

b) Công trình/hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Quyết định số 004.1/2025/QĐ-VHM ngày 17/3/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Quyết định số 005/2025/QĐ-VHM ngày 20/3/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình: Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

c) Công trình nhà ở thấp tầng:

- Quyết định số 128/2025/QĐ-VHM ngày 22/8/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt Dự án thành phần 3 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Thông báo số 302/2025/CV-VHM ngày 29/8/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình/hạng mục: Nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 129/2025/QĐ-VHM ngày 29/8/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình/hạng mục: Nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (*kèm theo bản vẽ*).

d) Thông báo khởi công xây dựng công trình:

- Thông báo ngày 08/4/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo khởi công xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật tại Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (giai đoạn 1).

- Thông báo ngày 22/8/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo khởi công xây dựng công trình: Dự án thành phần 3 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 2) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

đ) Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự án:

- Biên bản số: 01-20.08/HTKT/PK2/HT/VC/DKHP ngày 20/8/2025 về việc nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án đối với hạng mục: Tổng thầu thi công xây dựng san lấp, hạ tầng kỹ thuật và phần công trình Dự án KĐT Dương Kinh (nghiệm thu hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đến thăm thồ; hệ thống thoát nước mưa, nước thải) tương ứng theo tiến độ phân khu 2 của Dự án Dương Kinh - Hải Phòng).

- Biên bản số 02/MEP/HTKT/NT/VHDK ngày 20/8/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án đối với hạng mục: Thi công hệ thống MEP hạ tầng kỹ thuật phân khu 2 (hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng, cấp thoát nước, TTLL, PCCC...).

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Biên bản triển khai quyết định và bàn giao đất trên thực địa ngày 20/02/2025

- Thông báo số 4411/TB-CTHPH ngày 31/12/2024 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng thông báo tiền sử dụng đất của Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Văn bản số 447/TB-CCTKV ngày 27/02/2025 do Chi cục Thuế khu vực Lê Chân - Dương Kinh xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Thông báo số 422/TB-CCTKV ngày 25/02/2025 về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất.

- Tổng số có: 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của 267 căn nhà ở thấp tầng, gồm: AA 02211165; AA 01079808;

AA 01079417; AA 01079429; AA 01079423; AA 01079329; AA 01079810; AA 01079339; AA 01079346; AA 01079345; AA 01079705; AA 01079707; AA 01079698; AA 01079435; AA 01079434; AA 01079431; AA 01079430; AA 01079438; AA 01079443; AA 01079446; AA 01079450; AA 01079453; AA 01079457; AA 01079806; AA 02211164.

(Kèm theo danh sách 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng tại Văn bản số 2808/2025/CV-HL ngày 28/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long).

4. Hồ sơ thế chấp, bảo lãnh và giải chấp

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long ký Hợp đồng thế chấp số 2025/HĐTC/62QSDĐ/VPB-BIOCARE ngày 03/9/2025 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Chi nhánh Hải Phòng gồm 62 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong đó có 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của 267 căn nhà ở thấp tầng đã thống kê tại Mục 3 Phần II nêu trên.

Công văn số 1709/CV-HL ngày 17/09/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long đề nghị Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long tiến hành thủ tục xin thông báo huy động vốn với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc nhà ở thuộc Khu đất huy động vốn đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Công văn số 2209/2025/CV-VPB ngày 22/9/2025 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng chấp thuận việc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long thực hiện các thủ tục đối với cơ quan quản lý nhà nước để cơ quan quản lý nhà nước ban hành văn bản thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc dự án.

5. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư:

Văn bản số 2808/2025/CV-HL đề ngày 28/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long về việc thông báo 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản đối với 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng trong Dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại các ô quy hoạch A.1, A.2, B.1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh), thành phố Hải Phòng.

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

- Theo Văn bản số 2808/2025/CV-HL ngày 28/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đối với 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng trong Dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại các ô quy hoạch A.1, A.2, B.1 thuộc

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (*nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh*), thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long làm chủ đầu tư, địa chỉ Dự án tại phường Dương Kinh và xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng, trong đó chủ đầu tư thông báo và đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng (chưa được giải chấp) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án, gồm có:

Stt	Phân khu	Lô đất theo quy hoạch	Số lượng căn
1	A.1	A.1-BT-016	02
2	A.2	A.2-LK-029; A.2-LK-030; A.2-LK-031; A.2-LK-033; A.2-LK-034; A.2-LK-038; A.2-LK-039; A.2-LK-040; A.2-LK-041; A.2-LK-042; A.2-LK-045; A.2-LK-046; A.2-LK-047; A.2-LK-049; A.2-LK-050; A.2-LK-051; A.2-LK-052; A.2-LK-053; A.2-LK-054; A.2-LK-055; A.2-LK-056; A.2-LK-057; A.2-LK-058.	263
		A.2-BT-029	02
		Tổng số	267

(Có Phụ lục chi tiết mô tả thông tin về 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án: số lượng, phân khu, vị trí ký hiệu lô đất theo quy hoạch, mã căn, tên mẫu nhà theo thiết kế, diện tích đất 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 267 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở thấp tầng (chưa được giải chấp) hình thành trong tương lai tại Dự án đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể như sau:

Theo Văn bản số 2808/2025/CV-HL ngày 28/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản đối với Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (*nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh*), thành phố Hải Phòng, trong đó chủ đầu tư thông báo và đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng (chưa được giải chấp) hình thành trong tương lai, đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án.

Tại Văn bản nêu trên, chủ đầu tư đã cam kết và đảm bảo tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng, chủ đầu tư sẽ thực hiện giải chấp theo

đúng quy định của pháp luật và đảm bảo nhà ở không thể chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

Thực hiện công khai thông tin về nhà ở đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với Dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại các ô quy hoạch A.1, A.2, B.1 thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy tại phường Hoà Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (*nay là phường Dương Kinh và xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng*) do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long làm chủ đầu tư và kết quả thực tế chủ đầu tư triển khai thi công tại hiện trường, Sở Xây dựng thông báo: Tổng số có 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng (chưa được giải chấp) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo danh sách cụ thể Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 2808/2025/CV-HL ngày 28/8/2025, phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh của Dự án.

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 Văn bản số 2808/2025/CV-HL ngày 28/8/2025.

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. Theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, thời điểm hiện tại Chủ đầu tư Dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại các ô quy hoạch A.1, A.2, B.1 thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long đã ký Hợp đồng thế chấp số 2025/HĐTC/62QSDĐ/VPB-BIOCARE ngày 03/9/2025 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Chi nhánh Hải Phòng gồm 62 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong đó có 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của 267 căn nhà ở thấp tầng nêu trên.

Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng 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. Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án với khách hàng khi chủ đầu tư đã thực hiện giải chấp theo quy định.

4. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng phải được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của Sở Xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán nhà ở của Sở Xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

5. Ký hợp đồng mua bán 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.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG HẢI PHÒNG

Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư dự án thực hiện các nội dung sau:

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. Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và các quy định pháp luật liên quan.

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 267 căn nhà ở thương mại thấp tầng (chưa giải chấp) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại các ô quy hoạch A.1, A.2, B.1 thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, theo nội dung Văn bản số 2808/2025/CV-HL ngày 28/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án với khách hàng khi chủ đầu tư đã thực hiện giải chấp theo quy định. Đề nghị chủ đầu tư cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo của Sở Xây dựng về nhà ở đủ điều kiện được bán (sau khi đã giải chấp) khi ký hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

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 Văn bản số 2808/2025/CV-HL ngày 28/8/2025.

6. Xây dựng công trình theo thiết kế đã được phê duyệt.

7. Khi phát sinh giao dịch về nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan.

8. 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 TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Long được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- Thuế thành phố Hải Phòng (để p/h);
- UBND phường Dương Kinh;
- UBND xã Kiến Minh;
- CN Ngân hàng Nhà nước khu vực 6;
- GĐ SXD (để b/c);
- PGĐ SXD N.H.Long;
- 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**

Nguyễn Hoài Long