

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

V/v thông báo về 02 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán thuộc Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (đã được giải chấp tài sản thế chấp từ ngân hàng).

Kính gửi: **Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng**  
Địa chỉ: L10 - The May Legend, số 55 và 57 phố Điện Biên Phủ  
phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 02/2026/CV-TĐSS đề ngày 23/02/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng về việc đề nghị thông báo nhà ở thương mại đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, nay là phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là Dự án) do Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng làm chủ đầu tư (kèm theo các hồ sơ Dự án có liên quan), trong đó đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 02 căn nhà ở liền kề (căn LK1.11 và căn LK2.8) đã được giải chấp từ ngân hàng, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án.

Căn cứ các quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở 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 và các quy định pháp luật liên quan;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng (chủ đầu tư) cung cấp, 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:

Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân.

### 2. Địa chỉ thực hiện Dự án:

Tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (nay là phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng).

### 3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng.

### 4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư:

L10 - The May Legend, số 55 và 57 phố Điện Biên Phủ, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

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

### **1. Văn bản thông báo của Sở Xây dựng**

Ngày 15/10/2024, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 5511/SXD-QLN về việc thông báo về 41 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh (đang thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của Dự án tại ngân hàng) thuộc Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân (*nay là phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng*).

### **2. Hồ sơ thế chấp và giải chấp**

#### **2.1. Hồ sơ thế chấp:**

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2023/15736934/HĐBĐ ngày 29/12/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (bên nhận thế chấp) với Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa Chất Nhựa (bên thế chấp) đối với Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân;

- Hợp đồng thế chấp Động sản và quyền tài sản số 02/2023/15736934/HĐBĐ ngày 29/12/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (bên nhận thế chấp) với Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa Chất Nhựa (bên thế chấp) đối với Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân;

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/15736934/HĐBĐ ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (bên nhận thế chấp) với Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng (bên thế chấp) đối với bất động sản của Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân;

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2024/15736934/HĐBĐ ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (bên nhận thế chấp) với Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng (bên thế chấp) đối với tài sản gắn liền với đất của Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân;

- Văn bản số 935/BIDV.LT-KHDN ngày 10/9/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạch Tray về việc đồng ý tiến hành các thủ tục đưa nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh đối với Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân.

- Văn bản số 01/2026/15736934/HĐBĐ ngày 06/02/2026 về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/15736934/HĐBĐ ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (bên nhận thế chấp) với Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng (bên thế chấp).

- Văn bản số 02/2026/15736934/HĐBĐ ngày 06/02/2026 về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2024/15736934/HĐBĐ ngày 23/10/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (bên nhận thế chấp) với Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng (bên thế chấp).

## 2.2. Hồ sơ giải chấp:

Văn bản số 187/BIDV.LT-KHDN ngày 04/02/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạch Tray về việc giải chấp tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng, trong đó Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạch Tray xác nhận giải chấp tài sản mà Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng đã thế chấp để vay vốn tại ngân hàng đối với 02 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, cụ thể như sau:

- Thửa 11 lô LK1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 837211 cấp ngày 31/7/2024, số vào sổ cấp GCN: CT30061; ngày 09/02/2026 Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xác nhận xóa các nội dung đăng ký thế chấp ngày 13/11/2024;

- Thửa 8 lô LK2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 837238 cấp ngày 31/7/2024, số vào sổ cấp GCN: CT30088; ngày 09/02/2026 Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xác nhận xóa các nội dung đăng ký thế chấp ngày 13/11/2024;

STT	Tên tài sản	Giấy tờ tài sản
1	Bất động sản tại Thửa 11 lô LK1 của Dự án.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 837211, số vào sổ cấp GCN: CT30061 do Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 31/7/2024 cho Công ty CP Đầu tư Tập đoàn Sang Sáng.
2	Bất động sản tại Thửa 8 lô LK2 của Dự án.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 837238, số vào sổ cấp GCN: CT30088 do Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 31/7/2024 cho Công ty CP Đầu tư Tập đoàn Sang Sáng.

## 3. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư

Theo Văn bản số 02/2026/CV-TĐSS ngày 23/02/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng về việc đề nghị thông báo 02 căn nhà ở thương mại liên kế đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, trong đó thông tin về 02 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai thuộc Dự án đã được giải chấp tài sản từ ngân hàng (theo Văn bản số

187/BIDV.LT-KHDN ngày 04/02/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạch Tray), đủ điều kiện được bán, cụ thể:

STT	Kí hiệu lô theo quy hoạch được duyệt	Tên mẫu nhà	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (tầng 1) (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Lô 11 Khu LK1	M3M	82,50	93,33	77,00	
2	Lô 8 Khu LK2	M15	77,93	89,82	70,00	

#### **4. Nhà ở hình thành trong tương lai đáp ứng điều kiện để được bán**

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở thương mại đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân và kết quả thực tế chủ đầu tư triển khai thi công tại hiện trường, Sở Xây dựng thông báo: 02 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề đã được giải chấp tài sản từ ngân hàng (căn LK1.19 và căn LK2.8), Chủ đầu tư đề nghị tại Văn bản số 02/2026/CV-TĐSS ngày 23/02/2026, phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được bán của Dự án.

### **III. 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 02/2026/CV-TĐSS ngày 23/02/2026.

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 đã thực hiện các hợp đồng thế chấp, giải chấp có liên quan đến 02 căn nhà 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.

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 này của Sở Xây dựng khi ký hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 (kèm theo Văn bản số 5511/SXD-QLN ngày 15/10/2024 của Sở Xây dựng).

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.

#### IV. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG HẢI PHÒNG

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 02/41 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề hình thành trong tương lai đã được giải chấp tài sản từ ngân hàng tại Dự án theo nội dung Văn bản số 02/2026/CV-TĐSS ngày 23/02/2026 về việc đề nghị thông báo nhà ở thương mại đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án.

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.

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 02/2026/CV-TĐSS ngày 23/02/2026.

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 đề Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Sao Sáng được biết và thực hiện theo quy định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- Thuế thành phố Hải Phòng;
- UBND phường Lê Chân;
- CN Ngân hàng Nhà nước khu vực 6;
- GD 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**