

Số: 3529/SXD-QLN

Hải Phòng, ngày 07 tháng 4 năm 2026

V/v thông báo 03 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị Bắc sông Cấm, Dương Quan, Thủy Nguyên (nay là phường Thủy Nguyên, Hải Phòng) (đợt 6)

Kính gửi: Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng,
Địa chỉ: Lô 11 thửa số D14, Khu tái định cư Bắc Sông Cấm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ 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 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;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Theo đề nghị của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng tại Văn bản số 260319/TB-ĐTBD ngày 19/3/2026 về thông báo về các căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng cung cấp và kết quả 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 đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cấm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (nay là phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng).

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng.

4. Quy mô: 328 căn nhà ở thương mại (xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài), bao gồm: 185 căn nhà ở liền kề, 132 căn nhà ở biệt thự song lập và 11 căn

nhà ở biệt thự đơn lập; nhà chung cư cao 06 tầng (nhà ở xã hội), trong đó: tầng 1 là nhà để xe, từ tầng 2 đến tầng 6 là nhà ở (khoảng 286 căn).

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của Dự án:

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3541/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên - Mã số doanh nghiệp: 0202060629 đăng ký lần đầu ngày 02/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 07/8/2025.

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

2.1. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch:

Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (thuộc các lô 1.4, 1.12, 1.13, 1.21) trong Khu đô thị mới Bắc sông Cẩm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Thông tin về thiết kế, xây dựng của Dự án:

- Giấy chứng nhận số 357/TD-PCCC ngày 12/6/2024 và Công văn số 621/TD-PCCC ngày 02/10/2024 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thuộc Công an thành phố Hải Phòng về việc thẩm duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy.

- Công văn số 74/UBND-VP ngày 21/05/2024 của Ủy ban nhân dân xã Dương Quan về việc tiếp nhận đăng ký môi trường cho Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc Khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm, xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.

- Công văn số 3599/SXD-QLXD ngày 19/07/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên - Giai đoạn 01.

- Giấy phép xây dựng số 54/GPXD ngày 01/08/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng được phép xây dựng công trình thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên - Giai đoạn 1.

- Giấy phép xây dựng số 99/GPXD ngày 06/11/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng được phép xây dựng công trình thương mại dịch vụ thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên - Giai đoạn 1.

- Quyết định số 240726/QĐPD-ĐTBD ngày 26/07/2024 của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án “Khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc sông Cẩm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng” - Giai đoạn 01.

- Quyết định số 241023.2/QĐ-ĐTBD ngày 26/07/2024 của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của 03 căn thương mại dịch vụ nhóm nhà ở thuộc Dự án “Khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc sông Cấm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng” - Giai đoạn 01.

- Hồ sơ bản vẽ thiết kế được phê duyệt.

- Văn bản số 240802/BĐ-CV ngày 02/8/2024 của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng về thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình.

- Văn bản số 241107/BĐ-TBKC ngày 07/11/2024 của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng về thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình.

- Văn bản số 543/NT-PC07 ngày 18/12/2024 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH nghiệm thu về phòng và chữa cháy.

- Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 241219/BCHT-HT/ĐTBD ngày 19/12/2024 của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng.

- Công văn số 7432/SXD-QLXD ngày 27/12/2024 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra công tác quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc sông Cấm tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên - Giai đoạn 1.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 4346/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cấm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Biên bản triển khai quyết định và bàn giao đất trên thực địa ngày 24/01/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã Dương Quan, Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng;

- Trích lục địa chính số 306a/2023-TL ngày 14/10/2023 do Trung tâm kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường lập thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

- 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 30/12/2024 và xác nhận xóa thế chấp vào ngày 17/3/2026, bao gồm: Lô LK07.09, Lô LK07.10, Lô SL01.07.

4. Thông tin về thỏa thuận đấu nối của dự án

- Văn bản số 1091/PCHP-KT ngày 19/04/2024 của Công ty TNHH Điện lực Hải Phòng về việc cấp điện Dự án.

- Văn bản số 493/BTT-PCHP-BĐ ngày 08/08/2024 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng và Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng về việc đấu nối công trình điện công trình: Đường cáp ngầm và các TBA cấp điện cho khu nhà ở thương mại KĐT mới Bắc Sông Cấm.

- Văn bản số 322/CNHP-KT ngày 26/04/2024 của Công ty cổ phần Cấp nước Hải Phòng về việc thỏa thuận đầu nối cấp nước cho Dự án Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ trong khu đô thị Bắc Sông Cấm.

- Văn bản số 03/2024/CV-BSC ngày 19/09/2024 của Công ty cổ phần Dịch vụ Cấp nước Bắc Sông Cấm về việc thông báo Chất lượng dịch vụ cấp nước cho Dự án Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ trong khu đô thị Bắc Sông Cấm.

- Văn bản số 325/BQLPTĐT-QLCL ngày 21/03/2024 của Ban Quản lý dự án Phát triển đô thị và Đầu tư xây dựng công trình dân dụng về việc thỏa thuận đầu nối giao thông, cấp thoát nước cho Dự án Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (thuộc ô I.4, I.12, I.13, I.21) trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm.

5. Hồ sơ giải chấp:

- Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số PL01/01/2024/HĐBĐ/NHCT168-BACHDANG.

- Thông báo số 1289/CTNQ ngày 08/01/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền về xác nhận các thủ tục liên quan đến việc xin chấp thuận đủ điều kiện mở bán “Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cấm tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng”.

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

03 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cấm, tại Dương Quan, Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng làm Chủ đầu tư (theo đề nghị tại Văn bản số 260319/TB-ĐTBD ngày 19/3/2026), cụ thể:

TT	Mã căn	Lô đất	Số căn	Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch	Diện tích lô đất (m2)	Diện tích xây dựng theo hồ sơ thiết kế (m2)	Ghi chú
1	LK07.09	LK07	01	Nhà ở liền kề	108	84,30	Đã được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận xóa nội dung thế chấp vào ngày 17/3/2026.
2	LK07.10	LK07	01	Nhà ở liền kề	114,88	90,81	
3	SL01.07	SL01	01	Nhà ở song lập	126	80,28	

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 nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Dự án đã đáp ứng để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể như sau:

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Văn bản số 240802/BĐ-CV ngày 02/8/2024 và Văn bản số 241107/BĐ-TBKC ngày 07/11/2024 của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng về thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình.

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 4346/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 30/12/2024 và xác nhận xóa thế chấp vào ngày 17/3/2026, bao gồm: Lô LK07.09, Lô LK07.10, Lô SL01.07.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

- Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 (*sửa đổi bổ sung tại Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 có hiệu lực từ 17/6/2020 đến 01/7/2025 và Điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 có hiệu lực từ 01/7/2025*).

- Thông báo khởi công xây dựng và Hồ sơ thiết kế xây dựng nêu tại mục 2 phần II Văn bản này.

- 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; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Văn bản nghiệm thu nêu tại mục 2 phần II Văn bản này.

4. Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán: Văn bản số 260319/TB-ĐTBD ngày 19/3/2026 của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng.

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: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3541/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 01/11/2023.

6. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 và điểm a, c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc cam kết đáp ứng đủ điều kiện này tại Văn bản số 260319/TB-ĐTBD ngày 19/3/2026 của Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng.

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 Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023: Dự án đã được cung cấp tài khoản truy cập hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và đã thực hiện thực hiện báo cáo, chia sẻ thông tin, dữ liệu trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cấm, tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, Sở Xây dựng thông báo 03 căn nhà ở thương mại (theo danh sách cụ thể tại Văn bản số 260319/TB-ĐTBD ngày 19/3/2026) phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

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 cam kết của Chủ đầu tư tại Văn bản số 260319/TB-ĐTBD ngày 19/3/2026.

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 đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cấm đã thực hiện giải chấp 03 Lô đất, bao gồm: Lô LK07.09, Lô LK07.10, Lô SL01.07.

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 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, cho thuê mua nhà ở thương mại 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 việc huy động vốn theo quy định tại Điều 114 Luật Nhà ở 2023 và Chương VIII Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ).

3. 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.

4. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về tính chính xác của tài liệu, số liệu đã cung cấp và nội dung tại Văn bản số 260319/TB-ĐTBD ngày 19/3/2026. Sở Xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

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 quy hoạch, giấy phép xây dựng, thiết kế, tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. 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, Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 (*sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025*) và Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ.

7. Thực hiện việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản pháp luật có liên quan.

8. 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 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty TNHH ĐT Bạch Đằng được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- UBND phường Thủy Nguyên;
- Ngân hàng Nhà nước Khu vực VI;
- 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