

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

V/v thông báo 20 căn nhà ở thương mại (nhà ở thấp tầng) hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại lô HH05 Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng (Đợt 2).

Kính gửi: Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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 và 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;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng tại Văn bản số 40/CV/SPHP ngày 20/7/2026 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán thuộc dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương (đợt 2).

Sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng (Chủ đầu tư) 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

- Tên dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương.
- Địa điểm thực hiện dự án: phường An Phong, thành phố Hải Phòng.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng.
- Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: Tổ dân phố Hà Đồ 2 (nhà ông Nguyễn Văn Đức), phường An Phong, thành phố Hải Phòng.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN.

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

- Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;

- Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;

- Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương (thay đổi lần thứ nhất).

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

- Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương.

- Thông báo số 2469/SXD-KTQLĐTXD ngày 26/4/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 260/TD-PCCC ngày 23/5/2025 của Công an thành phố Hải Phòng;

- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 10/6/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 108/2025/QĐ-ĐAĐT ngày 08/5/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc về việc phê duyệt dự án.

- Quyết định số 15/QĐ-SPHP ngày 05/6/2025 của Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng về việc phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Hạ tầng kỹ thuật Dự án;

- Quyết định số 01/2026/QĐ-HĐTV ngày 07/01/2026 về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án (kèm theo hồ sơ thiết kế);

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 31/TB-SPHP ngày 25/12/2025 (Hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật);

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 05/TB-SPHP ngày 12/01/2026 (Hạng mục công trình nhà ở thấp tầng).

- Các biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật:

+ Các Biên bản nghiệm thu số 01/GĐTC-SN; 01/GĐTC-GT; 02/GĐTC-GT; 01/GĐTC-TNM; 01/GĐTC-TNT; 01/GĐTC-CN-PCCC ngày 10/6/2026 nghiệm thu hoàn thành các hạng mục San nền; đường Giao thông, vỉa hè, bó vỉa; thoát nước mưa; thoát nước thải; Cấp nước.

+ Các Biên bản nghiệm thu số 01/GĐTC-ĐTT; 01/GĐTC-ĐHT; 02/GĐTC-ĐCS; 01/GĐTC-TTLL; 01/GĐTC-CX; 01/GĐTC-TXLNT ngày 10/6/2026 nghiệm thu hoàn thành các hạng mục Điện (trung thế, hạ thế, điện chiếu sáng); Thông tin liên lạc; Cây xanh; Trạm xử lý nước thải.

+ Các Biên bản nghiệm thu số 02/GĐTC-HTKT; 02/GĐTC-HTKT ngày 15/7/2026 nghiệm thu hoàn thành các hạng mục hạ tầng, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện của khu vực Tuyến 1 từ cọc 24 đến cọc N8.

3. Thông tin về đất đai của dự án.

- Quyết định số 1428/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương;

- Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương;

- Thông báo số 1990/TB-HPH ngày 08/9/2025 của Thuế thành phố Hải Phòng về nộp tiền sử dụng đất Dự án; Văn bản số 2348/HPH-CNTK ngày 07/11/2025 của Thuế thành phố Hải Phòng V/v xác nhận nộp tiền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lô HH05-01, HH05-02 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 24/6/2026.

4. Giấy tờ khác.

Văn bản cam kết ngày 20/7/2026 của Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng về việc cam kết 20 lô đất thuộc ô đất HH05 thuộc dự án không bị cầm cố, thế chấp.

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

20 căn nhà ở thương mại (nhà ở thấp tầng) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại lô HH05 dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, (nay là phường An Phong), thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng làm chủ đầu tư, cụ thể:

Số TT	Ký hiệu thửa đất	Loại hình SP theo QH	DT đất (m ²)	Ghi chú
*	Lô HH05			
1	HH05-01	Nhà ở liền kề	80,0	
2	HH05-02	Nhà ở liền kề	96,0	
3	HH05-03	Nhà ở liền kề	96,0	
4	HH05-04	Nhà ở liền kề	96,0	
5	HH05-05	Nhà ở liền kề	96,0	
6	HH05-06	Nhà ở liền kề	96,0	
7	HH05-07	Nhà ở liền kề	96,0	
8	HH05-08	Nhà ở liền kề	96,0	

Số TT	Ký hiệu thửa đất	Loại hình SP theo QH	DT đất (m ²)	Ghi chú
9	HH05-09	Nhà ở liền kề	96,0	
10	HH05-10	Nhà ở liền kề	96,0	
11	HH05-11	Nhà ở liền kề	96,0	
12	HH05-12	Nhà ở liền kề	96,0	
13	HH05-13	Nhà ở liền kề	96,0	
14	HH05-14	Nhà ở liền kề	96,0	
15	HH05-15	Nhà ở liền kề	96,0	
16	HH05-16	Nhà ở liền kề	96,0	
17	HH05-17	Nhà ở liền kề	96,0	
18	HH05-18	Nhà ở liền kề	96,0	
19	HH05-19	Nhà ở liền kề	96,0	
20	HH05-20	Nhà ở liền kề	183,9	

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:

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

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất: Các thửa đất xây dựng công trình đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3. Có các loại giấy tờ sau:

- Thông báo khởi công số 05/TB-SPHP ngày 12/01/2026 của Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng.

- Hồ sơ thiết kế được duyệt.

- 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: Các biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật.

4. Trước khi bán, cho thuê mua 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, cho thuê mua: Văn bản số 40/CV/SPHP ngày 20/7/2026 của Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng.

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: Theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định 96/2024/NĐ-CP: “Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được chấp thuận; dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công

trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.”

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 năm 2023: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc cam kết đáp ứng điều kiện này tại văn bản số 40/CV/SPHP ngày 20/7/2026.

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 theo quy định.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ nêu trên, Sở Xây dựng thông báo 20 căn nhà ở thương mại (nhà ở thấp tầng) hình thành trong tương lai tại lô HH05 thuộc dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, (nay là phường An Phong), thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng làm chủ đầu tư 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 các cam kết của chủ đầu tư tại văn bản số 40/CV/SPHP ngày 20/7/2026, văn bản cam kết không cầm cố thế chấp ngày 20/7/2026. .

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, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Trường hợp sau khi Sở Xây Dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây Dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

4. 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

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.

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 các tài liệu, số liệu đã cung cấp và các nội dung tại 40/CV/SPHP ngày 20/7/2026. 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.

Trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, thì trước khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải giải chấp theo quy định. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Sở Xây dựng thông báo tới Công ty TNHH Sơn Phúc Hải Phòng được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (b/c);
- NHNN Chi nhánh Khu vực 6;
- Giám đốc Sở (b/c);
- UBND phường An Phong;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hoài Long