

Số: 4239 /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày 25 tháng 6 năm 2025

V/v thông báo về 664 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 (đợt 1)



Kính gửi: **Công ty Cổ phần Vinhomes**

*Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân
Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long
Biên, thành phố Hà Nội.*

Ngày 20/6/2025, Sở Xây dựng tiếp nhận Văn bản số 154/2025/CV-VHM đề ngày 19/6/2025 và kèm theo các hồ sơ, tài liệu dự án có liên quan của Công ty Cổ phần Vinhomes 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 với Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (đợt 1) do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư, địa chỉ Dự án tại phường Hoàn Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng, trong đó đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 664 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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;

Căn cứ Quyết định số 02/2023/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Vinhomes (chủ đầu tư) cung cấp kèm theo Văn bản số 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025, 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:



Handwritten signature in blue ink.

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

2. Địa chỉ thực hiện Dự án: Tại phường Hoàn Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vinhomes.

4. Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- 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;

- 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 kinh doanh: Mã số doanh nghiệp: 0102671977, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008.

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 3172/SXD-KTQLĐTXD ngày 24/5/2025 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 2 - Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1) 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.

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

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.

b) Công trình nhà ở thấp tầng (đợt 1):

- Thông báo số 076/2025/QĐ-TGD-VHM ngày 12/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình: Nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Quyết định số 075/2025/QĐ-TGD-VHM ngày 12/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình: Nhà ở thấp tầng (đợt 1) thuộc Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy (kèm theo bản vẽ).

c) 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).

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

- Biên bản số HTKT/PK1/HT/VC/DKHP ngày 06/5/2025 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 thô; hệ thống thoát nước mưa, nước thải) phân khu 1 của Dự án Dương Kinh - Hải Phòng).

- Biên bản số 01/ME/HTKT/VCS/DKHP ngày 06/6/2025 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 (hệ thống điện, chiếu sáng, cấp 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.

- 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.

- Tổng số có: 69 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 664 căn nhà ở thấp tầng, gồm: Từ số AA 00246571 đến số AA 00246592; từ số AA 00246594 đến số AA 00246600; từ số AA 01079301 đến số AA 01079305 và số AA 01079307; từ số AA 01079349 đến số AA 01079360; từ số AA 01079363 đến số AA 01079367; từ số AA 01079371 đến số AA 01079375; từ số AA 01079377 đến số AA 01079380; từ số AA 01079383 đến số AA 01079386; từ số AA 01079390 đến số AA 01079391; số AA 01079538 và số AA 01079801 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ký ngày 28/02/2025 (kèm theo danh sách 664 căn nhà ở thấp tầng tại Văn bản số 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes).

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

Chủ đầu tư không thực hiện thế chấp tại các tổ chức tín dụng đối với tổng số 69 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 664 căn nhà ở thấp tầng đã nêu tại Mục 3 nêu trên.

(Tổng số 69 Giấy chứng nhận này đã được Văn phòng Công chứng Phan Xuân tại quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội chứng thực sao đúng với bản chính ngày 18/6/2025 và được Ủy ban nhân dân phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội chứng thực sao đúng với bản chính ngày 19/6/2025).

5. Văn bản đề nghị của chủ đầu tư:

Văn bản số 154/2025/CV-VHM đề ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes về việc thông báo 664 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 Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư, địa chỉ dự án tại phường Hoàn Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

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

- Theo Văn bản số 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes 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 xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư, địa chỉ Dự án tại phường Hoàn Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, 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 664 căn nhà ở thương mại thấp tầng 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-LK-001; A.1-LK-002; A.1-LK-003; A.1-LK-004; A.1-LK-005; A.1-LK-006; A.1-LK-007; A.1-LK-008; A.1-LK-009; A.1-LK-010; A.1-LK-011; A.1-LK-012; A.1-LK-013; A.1-LK-014; A.1-LK-015; A.1-LK-016; A.1-LK-017; A.1-LK-018; A.1-LK-019; A.1-LK-020; A.1-LK-021; A.1-LK-022; A.1-LK-023; A.1-LK-024; A.1-LK-026; A.1-LK-027; A.1-LK-028; A.1-LK-029; A.1-LK-030; A.1-LK-031; A.1-LK-032; A.1-LK-033; A.1-LK-034; A.1-LK-035; A.1-LK-036; A.1-LK-037; A.1-LK-038; A.1-LK-039; A.1-LK-040; A.1-LK-041; A.1-LK-042; A.1-LK-043; A.1-LK-044; A.1-LK-045; A.1-LK-046; A.1-LK-047; A.1-LK-048; A.1-LK-049; A.1-LK-050.	600
		A.1-BT-001; A.1-BT-002; A.1-BT-003; A.1-BT-004; A.1-BT-005; A.1-BT-006; A.1-BT-007; A.1-BT-008; A.1-BT-009; A.1-BT-010; A.1-BT-011; A.1-BT-012; A.1-BT-013; A.1-BT-014.	28
2	A.2	A.2-LK-001; A.2-LK-002; A.2-LK-003; A.2-LK-004; A.2-LK-005; A.2-LK-006.	36
Tổng số			664

(Có Phụ lục chi tiết mô tả thông tin về 664 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 664 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở thấp tầng 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:

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).

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

- 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.

- 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.

- Tổng số có: 69 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 664 căn nhà ở thấp tầng, gồm: Từ số AA 00246571 đến số AA 00246592; từ số AA 00246594 đến số AA 00246600; từ số AA 01079301 đến số AA 01079305 và số AA 01079307; từ số AA 01079349 đến số AA 01079360; từ số AA 01079363 đến số AA 01079367; từ số AA 01079371 đến số AA 01079375; từ số AA 01079377 đến số AA 01079380; từ số AA 01079383 đến số AA 01079386; từ số AA 01079390 đến số AA 01079391; số AA 01079538 và số AA 01079801 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ký ngày 28/02/2025.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

3.1. 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:

- Đối với 664 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.

- 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.

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án gồm có:

+ 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).

+ 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.

+ 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.

+ 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.

+ 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.

3.2. 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 số HTKT/PK1/HT/VC/DKHP ngày 06/5/2025 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) phân khu 1 của Dự án Dương Kinh - Hải Phòng).

- Biên bản số 01/ME/HTKT/VCS/DKHP ngày 06/6/2025 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 (hệ thống điện, chiếu sáng, cấp nước, TTLL, PCCC...).

3.3. 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:

Theo Văn bản số 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes 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 xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, trong đó chủ đầu tư thông báo và đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 664 căn nhà ở thương mại thấp tầng 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 thực hiện đúng quy định tại Điều 183 của Luật Nhà ở 2023 và đảm bảo nhà ở không thể chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

3.4. 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 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;

- 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 kinh doanh: Mã số doanh nghiệp: 0102671977, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008.

3.5. 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:

- Đối với 664 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.

- Đối với các hạng mục xây dựng đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án, đã được cấp 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.

- Theo Văn bản số 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes 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, trong đó chủ đầu tư thông báo và đề nghị Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ và chấp thuận thông báo 664 căn nhà ở thương mại thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy.

- Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai:

+ 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.

+ 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.

+ Tổng số có: 69 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 664 căn nhà ở thấp tầng, gồm: Từ số AA 00246571 đến số AA 00246592; từ số AA 00246594 đến số AA 00246600; từ số AA 01079301 đến số AA 01079305 và số AA 01079307; từ số AA 01079349 đến số AA 01079360; từ số AA 01079363 đến số AA 01079367; từ số AA 01079371 đến số AA 01079375; từ số AA 01079377 đến số AA 01079380; từ số AA 01079383 đến số AA 01079386; từ số AA 01079390 đến số AA 01079391; số AA 01079538 và số AA 01079801 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ký ngày 28/02/2025.

3.6. 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 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 tại phường

Hoàn Nghĩa, quận Dương Kinh và xã Đông Phương, xã Đại Đồng, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Vinhomes 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 664 căn nhà ở thương mại thấp tầng 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 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025, 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 (đủ điều kiện được bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai).

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 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025.

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 xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy không thực hiện thế chấp tại các tổ chức tín dụng đối với tổng số 69 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 664 căn nhà ở thấp tầng đã 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 664 căn nhà ở thương mại thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại khu vực quận Dương Kinh và huyện Kiến Thụy, theo nội dung Văn bản số 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Vinhomes 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 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. 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 154/2025/CV-VHM ngày 19/6/2025.

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 Cổ phần Vinhomes được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- Chi cục Thuế khu vực III (để p/h);
- UBND quận Dương Kinh;
- Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước khu vực 6;
- GD SXD (để b/c);
- PGD SXD Đ.H.Hung;
- 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**



Đỗ Hữu Hưng

Handwritten signature in blue ink.