

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 11538 /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày 26 tháng 12 năm 2025

V/v thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật
được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây
dựng nhà ở tại Dự án đầu tư xây dựng
Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học
và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh,
huyện Bình Giang (nay là xã Đường An,
thành phố Hải Phòng) - Đợt 1

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 3006/HUDLAND-PTDA ngày 23/12/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND về việc thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 1) tại dự án Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng) và hồ sơ kèm theo (Mã hồ sơ: H24.17-251223-16495).

Căn cứ Điều 9 Nghị định 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 năm 2023. Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin về dự án:

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng).
- Địa điểm: Xã Đường An, thành phố Hải Phòng.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND.
- Quy mô sử dụng đất: 442.479,7 m².

(Theo Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang).

2. Thông tin pháp lý của dự án:

Thành phần hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp bao gồm bản sao các giấy tờ sau:

- Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (tỷ lệ 1/500);
- Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2876/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh (nay là xã Thái Minh), huyện Bình Giang;

- Quyết định số 4538/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;

- Quyết định số 3145/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;

- Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND (điều chỉnh lần 2);

- Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND để đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;

- Quyết định số 5088/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 21/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND để đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (nay là xã Đường An);

- Công văn số 654/SXD-QLXD&HTKT ngày 17/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;

- Công văn số 585/SXD-HĐXD ngày 31/3/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án: Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;

- Giấy phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi số 593/GP-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Hải Dương cấp cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND;

- Giấy phép số 06/GPXD ngày 16/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương cấp cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND được phép xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án: Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;

- Công văn số 472/SGTVT-P4 ngày 21/3/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công điểm đầu nối dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang với ĐT.392 tại Km6+152 (bên phải) và ĐT.394 tại Km15+064 (bên phải);

- Công văn số 2930/TB-SNNMT ngày 17/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Xây dựng cống hộp dưới đường tỉnh 394 (bờ phía Nam kênh Hà Chợ - Phú tại vị trí K5+560) và Đầu nối hệ thống ống cống với kênh tiêu phía Đông Nam thôn Mỹ Trạch thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh (xã Thái Học và xã Bình Minh nay là xã Thái Minh), huyện Bình Giang;

- Công văn số 2397/SXD-KCHTGT ngày 12/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận đưa vào khai thác sử dụng nút giao đầu nối đường ra vào Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang với ĐT.394 tại Km15+064(P);

- Giấy phép môi trường số 4221/GPMT-UBND ngày 23/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND;

- Biên bản kiểm tra Kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy ngày 25/6/2025 giữa Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Hải Dương và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND (Chủ đầu tư), Công ty cổ phần tư vấn xây dựng COTANA (Đơn vị tư vấn thiết kế xây dựng), Công ty cổ phần cấp nước số 2 Bắc Ninh (Đơn vị thi công PCCC), Công ty cổ phần lắp đặt & thiết bị Firestar Việt Nam (Đơn vị tư vấn giám sát PCCC);

- Công văn số 218/NT-PCCC ngày 26/6/2025 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC đối với công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang ngày 20/11/2025;

- Hợp đồng mua bán nước sạch số 21/2025/NSHK-KDNS ngày 15/7/2025 giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển Việt Đức về việc mua, bán sử dụng nước sạch vào mục đích sinh hoạt;

- Hợp đồng số 62-25/HĐDV-ĐQLĐLKV-BG ngày 01/9/2025 giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Đội quản lý điện lực khu vực Bình Giang - Chi nhánh Công ty điện lực Hải Phòng về việc quản lý vận hành công trình điện: Đường dây và TBA cấp điện cho các TBA Khu dân cư mới thôn Phú và thôn Nhuận Đông, xã Đường An, thành phố Hải Phòng;

- Hợp đồng nguyên tắc số 1239/HĐNT-KVBG-HUDLAND ngày 01/9/2025 giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Đội quản lý điện lực khu vực Bình Giang - Chi nhánh Công ty điện lực Hải Phòng về việc Bàn giao, tiếp nhận tài sản quản lý vận hành công trình điện, bán lẻ điện trực tiếp dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng);

- Hợp đồng nguyên tắc số 1538/2025/QLVH ngày 20/11/2025 giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Công ty cổ phần HUDLAND thương mại và dịch vụ về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành (tổ chức, quản lý, vận hành và duy trì hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, vệ sinh chung của khu đô thị, thực hiện thu gom rác thải, đảm bảo an ninh, quản lý trật tự xây dựng...) Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng);

3. Thông tin về đất đã có hạ tầng kỹ thuật:

Căn cứ Điều 9 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 năm 2023: 596 lô đất ở thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại thôn Phú xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng) đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (có Phụ lục chi tiết kèm theo).

4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Sở Xây dựng chỉ thực hiện thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về thông tin, hồ sơ dự án cung cấp và thực hiện các yêu cầu sau:

- Trước khi sản phẩm vào kinh doanh, Chủ đầu tư phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Trường hợp chủ đầu tư vi phạm và bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên

quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

- Thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

- Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết giữa hai bên theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan;

- Đề xuất UBND thành phố xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ;

- Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai và kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở NN&MT;
- UBND xã Đường An;
- Giám đốc SXD;
- Phó Giám đốc SXD (N.H.Long);
- Lưu VP, QLN (10b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hoài Long

NAM