

Số: /SXD-QLN&TTBĐS
V/v thông báo xác nhận đủ điều kiện
được bán 2.343 căn nhà ở hình thành
trong tương lai tại dự án Khu đô thị
phức hợp Hạ Long Xanh tại các
phường Tuần Châu, Hà An và Đông
Mai, tỉnh Quảng Ninh

Quảng Ninh, ngày tháng 4 năm 2026

Kính gửi: - Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;
- Công ty cổ phần Vinhomes.

Sở Xây dựng Quảng Ninh nhận được hồ sơ kèm theo các văn bản (số 069/2026/CV-VHM ngày 04/3/2026, số 069.1/2026/VGR-PTDA ngày 29/3/2026 và số 069.2/VGR-PTDA ngày 29/3/2026) liên quan đến nội dung 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 của Công ty cổ phần Vinhomes¹ (gọi tắt là Chủ đầu tư).

Căn cứ: (1) Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023; (2) Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở của Chính phủ;

Căn cứ các văn bản cung cấp thông tin liên quan đến Dự án của các Sở, ban ngành²;

Trên cơ sở hồ sơ dự án và cam kết của Chủ đầu tư dự án, Sở Xây dựng

¹ Thực hiện theo Hợp đồng Liên danh chủ đầu tư số 01/HĐLD/VGR-VHM/HLX ngày 20/5/2020 và Phụ lục sửa đổi số 05 về việc sửa đổi hợp đồng liên danh ngày 15/12/2025 giữa Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty cổ phần Vinhomes.

² (1) Văn bản số 284/VPĐK ngày 13/3/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh “V/v cung cấp thông tin thế chấp, giải chấp thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”; (2) Văn bản số 598/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/3/2026 của UBND phường Tuần Châu “V/v cung cấp thông tin triển khai thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”; (3) Văn bản số 1032/QNI-CNTK ngày 18/3/2026 của Thuế tỉnh Quảng Ninh “V/v cung cấp thông tin nghĩa vụ tài chính về đất đai thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”; (4) Văn bản số 647/THADS-VP ngày 18/3/2026 của Thị hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh “V/v cung cấp thông tin về kê biên để đảm bảo thi hành án”; (5) Văn bản số 227/2026/CV-TA ngày 25/3/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh “V/v cung cấp thông tin tranh chấp quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”; (6) Văn bản số 3090/SNN&MT-QLXDCT ngày 13/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường “V/v cung cấp thông tin về đất đai thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”; (7) Văn bản số 412/BQLDSTG-NV&TBTTDS ngày 13/3/2026 của Ban Quản lý di sản thế giới vịnh Hạ Long - Yên Tử “V/v cung cấp thông tin về thực hiện Luật Di sản văn hóa đối với dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”; (8) Văn bản số 1438/SVHTTDL-QLDS ngày 12/3/2026 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch “V/v: cung cấp thông tin về thực hiện Luật Di sản văn hóa đối với dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”.

Quảng Ninh có ý kiến sau:

I. Thông tin về dự án³

(1). Tên dự án: Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại các phường (Tuần Châu, Hà An và Đông Mai), tỉnh Quảng Ninh.

(2). Địa điểm thực hiện dự án: Tại các phường (Tuần Châu, Hà An và Đông Mai), tỉnh Quảng Ninh.

(3). Chủ đầu tư: Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes (được chấp thuận tại Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/04/2021 của Thủ tướng Chính phủ).

(4). Quy mô dự án:

- Tổng diện tích sử dụng đất: 4.109,64ha. Trong đó tại thị xã Quảng Yên (nay là phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh): 3.186 ha; tại thành phố Hạ Long (nay là phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh): 923,64 ha.

- Quy mô dân số dự kiến:

+ Quy mô dân số dự kiến phát triển đến năm 2030: Khoảng 244.026 người (gồm: tại phường Hà An khoảng 201.245 người; tại phường Tuần Châu và phường Đông Mai khoảng 42.781 người).

+ Quy mô dân số dự kiến phát triển sau năm 2030: Thực hiện theo định hướng của điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040 (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 30/6/2025) và Chương trình phát triển nhà ở Quảng Ninh theo các thời kỳ (giai đoạn) tiếp theo được phê duyệt (nếu có).

- Quy mô các hạng mục công trình: Theo hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại các phường (Đại Yên và Hà Khẩu), thành phố Hạ Long (nay là phường Tuần Châu) được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 462/QĐ-UBND ngày 23/1/2025 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh (thuộc phân khu B1, B2, B3, B7, B8, B9 theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040) được UBND phường Hà An phê duyệt tại Quyết định số 921/QĐ-UBND ngày 14/11/2025.

(4). Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ chi phí thực hiện dự án): Khoảng: 456.639 tỷ đồng; trong đó: nguồn vốn chủ sở hữu khoảng 68.496 tỷ đồng (khoảng 15%). Vốn huy động 388.143 tỷ đồng (khoảng 85%).

(5). Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

II. Pháp lý của Dự án

1. Thủ tục đầu tư của dự án

- Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 24/4/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất sử dụng vốn ngoài ngân sách cần lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long”.

³ Theo Quyết định số Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/04/2021 của Thủ Tướng Chính Phủ và Điều chỉnh tại Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

- Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Công nhận nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm đăng ký thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/4/2021 của Thủ tướng Chính phủ “Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”.

- Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, tỉnh Quảng Ninh”.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế, xây dựng của dự án

2.1. Về hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn⁴

- Quyết định số 6518/QĐ-UBND ngày 06/8/2021 của UBND thành phố Hạ Long “Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 462/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND thành phố Hạ Long “Phê duyệt “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại các phường Đại Yên và Hà Khẩu, thành phố Hạ Long”.

- Văn bản số 500/UBND-KTHTĐT ngày 05/3/2026 của UBND phường Tuần Châu “Phúc đáp văn bản số 070.1/2026/VGR-PTDA của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP”.

2.2. Về hồ sơ thiết kế

- Văn bản số 220/HĐXD-QLTK ngày 13/9/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi Hạng mục giao thông, san nền và kè - Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”.

- Văn bản số 75/HĐXD-QLTK ngày 22/3/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định BCNCKT ĐTXD các hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng khu vực Hạ Long thuộc dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3584/TD-PCCC ngày 02/12/2024 và văn bản số 2330/TD-PCCC ngày 07/8/2025 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an.

- Văn bản số 28/TĐ-SCT ngày 08/5/2025 của Sở Công thương Quảng Ninh “V/v phối hợp thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục Cấp điện, chiếu sáng ngoài nhà - Giai đoạn 1 thuộc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh (phân khu Hạ Long)”.

- Văn bản số 70/TĐ-SXD ngày 13/6/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ninh

⁴ Cơ quan phê duyệt, cơ quan thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng dự án chịu trách nhiệm theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và các Nghị định, Thông tư có liên quan.

“V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lần biên thuộc dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh (phạm vi thành phố Hạ Long)”.

- Quyết định số 2961/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Phê duyệt Hạng mục lần biên thuộc dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, tỉnh Quảng Ninh”.

- Quyết định số 0492/2025/QĐ-VGR ngày 15/9/2025 của Chủ đầu tư “Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở”.

- Văn bản số 72/TĐ-SXD ngày 16/6/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ninh “V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh BCNCKT Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long - Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật”.

- Quyết định số 0492.1/2025QĐ-VGR ngày 15/9/2025 của Chủ đầu tư “Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, bờ kè...) dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh”.

- Văn bản số 364/TĐ-PCCC ngày 28/01/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Quảng Ninh.

- Quyết định số 625/QĐ-BNNMT ngày 13/02/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường “Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, tỉnh Quảng Ninh”.

- Văn bản số 33/TĐ-SXD ngày 05/3/2026 của Sở Xây dựng Quảng Ninh “V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh; Hạng mục: Nhà ở thấp tầng khu A2 - Giai đoạn 1”.

- Quyết định số 013/2026/QĐ-VGR ngày 05/3/2026 của Chủ đầu tư “Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, Hạng mục: nhà ở thấp tầng (Nhà ở thấp tầng khu A2 - Giai đoạn 1)”.

3. Về giấy phép xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 157/GPXD-SXD ngày 05/10/2021 của Sở Xây dựng Quảng Ninh và hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án đã được Sở Xây dựng Quảng Ninh thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án tại văn bản số 72/TĐ-SXD ngày 16/6/2025

- Đối với công trình nhà ở đã được Sở Xây dựng Quảng Ninh thẩm định tại văn bản số 33/TĐ-SXD ngày 05/3/2026, thuộc trường hợp được miễn cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật xây dựng.

4. Về thông báo khởi công

- Thông báo khởi công số 613.1/2025/VGR-PTDA ngày 21/10/2025 của Chủ đầu tư.

- Thông báo khởi công số 095.1/2026/PTDA-VGR ngày 05/3/2026 của Chủ đầu tư đối với hạng mục nhà ở thấp tầng khu A2 - Giai đoạn 1.

5. Về giấy tờ nghiệm thu

- Văn bản số 0941/2026/VGR-PTDA ngày 04/3/2026 của Chủ đầu tư “V/v: báo cáo tiến độ triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và công trình tại dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại phường

Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh”.

- Bảng tiến độ thi công xây dựng thấp tầng cụm III dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh hạng mục hạ tầng kỹ thuật cụm III, nhà ở thấp tầng cụm III và ô đất cây xanh, TDTT, YT... tại cụm III (UBND phường Tuần Châu xác nhận ngày 05/3/2026 và ngày 17/3/2026).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình số 001/LĐCT/HLX/MEP/VGR-VHM ngày 05/3/2026 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công hệ thống cấp thoát nước Cụm 3, khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh giữa Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Vinhomes và Công ty cổ phần phát triển và đầu tư xây dựng Vincons.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình số 002/LĐCT/HLX/MEP/VGR-VHM ngày 05/3/2026 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công hệ thống điện chiếu sáng Cụm 3, khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh giữa Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Vinhomes và Công ty cổ phần phát triển và đầu tư xây dựng Vincons.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình số 003/LĐCT/HLX/MEP/VGR-VHM ngày 05/3/2026 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy Cụm 3, khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh giữa Chủ đầu tư, Công ty cổ phần phát triển và đầu tư xây dựng Vincons.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành thiết bị chạy thử liên động có tải số 001/LĐCT/HLX/MEP/VGR-VHM ngày 05/3/2026 thiết bị chạy thử liên động có tải Hệ thống cấp thoát nước giữa Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Vinhomes và Công ty cổ phần phát triển và đầu tư xây dựng Vincons.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành thiết bị chạy thử liên động có tải số 002/LĐCT/HLX/MEP/VGR-VHM ngày 05/3/2026 thiết bị chạy thử liên động có tải hệ thống điện, điện chiếu sáng giữa Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Vinhomes và Công ty cổ phần phát triển và đầu tư xây dựng Vincons.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành thiết bị chạy thử liên động có tải số 003/LĐCT/HLX/MEP/VGR-VHM ngày 05/3/2026 thiết bị chạy thử liên động có tải hệ thống phòng cháy chữa cháy giữa Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Vinhomes và Công ty cổ phần phát triển và đầu tư xây dựng Vincons.

- Biên bản số 04/BBBGDVSD/HTKT/VGR-VHM số 05/3/2026 nghiệm thu hoàn thành đường giao thông đến lớp thảm bê tông nhựa và hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải các tuyến đường giữa Chủ đầu tư, Công ty cổ phần Vinhomes và Công ty cổ phần đầu tư và thi công hạ tầng Vinalpha.

- Văn bản số 598/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/3/2026 của UBND phường Tuần Châu “V/v cung cấp thông tin triển khai thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”.

6. Về đất đai của dự án

- Quyết định số 3333/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ

phần Vinhomes thuê 25.572,9 m² (đợt 1) theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (phần thuộc địa bàn thành phố Hạ Long)”.

- Quyết định số 4188/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 2) cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long (tại phường Hà Khẩu, phường Đại Yên, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh)”.

- Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 07/01/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long (tại phường Hà Khẩu, phường Đại Yên, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh)”.

- Quyết định số 1119/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 4) cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long (tại phường Hà Khẩu, phường Đại Yên, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh)”.

- Quyết định số 1526/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc điều chỉnh các Quyết định: Số 3333/QĐ-UBND ngày 01/10/2021, số 4188/QĐ-UBND ngày 26/11/2021, số 38/QĐ-UBND ngày 07/01/2022 và số 1119/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long của Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes”.

- Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 04/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 5), giao khu vực biển để lấn biển cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, tỉnh Quảng Ninh”.

- Biên bản bàn giao đất tại thực địa ngày 02/12/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Tuần Châu và Chủ đầu tư.

- Văn bản số 1032/QNI-CNTK ngày 18/3/2026 của Thuế tỉnh Quảng Ninh “V/v cung cấp thông tin nghĩa vụ tài chính về đất đai thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh Quảng Ninh)”.

7. Về thế chấp nhà ở

Theo ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh tại văn bản số 284/VPĐK ngày 13/3/2026: Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long và thị xã Quảng Yên (nay là phường Tuần Châu và phường Hà An, tỉnh

Quảng Ninh) của Công ty cổ phần Vinhomes chưa đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ninh tính đến thời điểm ngày 13/3/2026.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

Thông tin về 2.343 căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo Phụ lục kèm theo văn bản số 069/2026/CV-VHM ngày 04/3/2026, số 069.1/2026/VGR-PTDA ngày 29/3/2026 của Chủ đầu tư (*Danh sách kèm theo, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về số liệu các căn nhà trên theo Danh sách*)

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện bán

Căn cứ Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023, dự án đáp ứng các điều kiện sau:

- Về khởi công: Chủ đầu tư đã có Thông báo khởi công số 613.1/2025/VGR-PTDA ngày 21/10/2025 và Thông báo khởi công số 095.1/2026/PTDA-VGR ngày 05/3/2026 của Chủ đầu tư đối với hạng mục nhà ở thấp tầng khu A2 - Giai đoạn 1. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đảm bảo đầy đủ về điều kiện khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Sở Xây dựng Quảng Ninh chỉ xem xét về thành phần hồ sơ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và không rà soát lại quy trình, thủ tục điều kiện liên quan đến các nội dung về Thông báo khởi công của Chủ đầu tư.

- Về giấy tờ quyền sử dụng đất: UBND tỉnh đã ban hành 06 Quyết định số: 3333/QĐ-UBND ngày 01/10/2021; 4188/QĐ-UBND ngày 26/11/2021; 38/QĐ-UBND ngày 07/01/2022; 1119/QĐ-UBND ngày 29/4/2022; 1526/QĐ-UBND ngày 19/5/2025; và số 3412/QĐ-UBND ngày 04/9/2025 thu hồi đất, giao đất cho phần diện tích đất tại phía phường Tuần Châu của dự án và Biên bản bàn giao đất tại thực địa ngày 02/12/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Tuần Châu và Chủ đầu tư.

- Về giấy phép xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:

- + Giấy phép xây dựng số 157/GPXD-SXD ngày 05/10/2021 của Sở Xây dựng Quảng Ninh và hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án đã được Sở Xây dựng Quảng Ninh thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án tại văn bản số 72/TĐ-SXD ngày 16/6/2025.

- + Đối với công trình nhà ở đã được Sở Xây dựng Quảng Ninh thẩm định tại văn bản số 33/TĐ-SXD ngày 05/3/2026, thuộc trường hợp được miễn cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật xây dựng.

(Có kèm theo hồ sơ thiết kế, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về trình tự thực hiện, nội dung phê duyệt dự án và hồ sơ thiết kế phê duyệt đảm bảo theo quy định).

- Về Giấy tờ nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án: Chủ đầu tư đã nghiệm thu các hạng mục công việc xây dựng của phần các công trình kỹ thuật theo tiến độ đã được UBND phường Tuần Châu xác

nhận và đang triển khai đầu tư ép cọc các công trình nhà ở. Tại văn bản số 598/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/3/2026, UBND phường Tuần Châu đã có đánh giá dự án đã triển khai xây dựng đảm bảo theo tiến độ được duyệt.

- Về việc 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, cho thuê mua: Dự án đã Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/4/2021 và UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4526/QĐ-UBND ngày 28/11/2025.

- Về việc đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14⁵ của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

+ Sở Xây dựng đã tổng hợp ý kiến tham gia của 08 các đơn vị. Dự án đến thời điểm hiện tại: 2.343 căn nhà ở tại dự án không thể chấp tại ngân hàng⁶, không thuộc trường hợp cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết⁷, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án⁸.

+ UBND tỉnh đã ban hành 06 Quyết định số: 3333/QĐ-UBND ngày 01/10/2021; 4188/QĐ-UBND ngày 26/11/2021; 38/QĐ-UBND ngày 07/01/2022; 1119/QĐ-UBND ngày 29/4/2022; 1526/QĐ-UBND ngày 19/5/2025; và số 3412/QĐ-UBND ngày 04/9/2025 thu hồi đất, giao đất cho phân diện tích đất tại phía phường Tuần Châu của dự án; Thuế tỉnh Quảng Ninh đã xác nhận dự án hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại dự án⁹. Chủ đầu tư hoàn

⁵ Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sản xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;

b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

đ) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

e) Đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này;

b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh;

⁶ Ý kiến tham gia của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tại Văn bản số 284/VPĐK ngày 13/3/2026.

⁷ Ý kiến tham gia của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại Văn bản số 227/2026/CV-TA ngày 25/3/2026.

⁸ Ý kiến tham gia của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh tại Văn bản số 647/THADS-VP ngày 18/3/2026.

⁹ Ý kiến tham gia của Thuế tỉnh Quảng Ninh tại văn bản số 1032/QNI-CNTK ngày 18/3/2026.

toàn chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện thủ tục liên quan đến lĩnh vực về đất đai đảm bảo đúng theo quy định, đảm bảo không thất thoát ngân sách nhà nước (nếu có).

+ Tại Văn bản đề nghị xác nhận về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại văn bản số 069/2026/CV-VHM ngày 04/3/2026, số 069.1/2026/VGR-PTDA ngày 29/3/2026, Chủ đầu tư đã tự đánh giá đảm bảo đầy đủ các điều kiện. Trường hợp sau khi các đơn vị có ý kiến tham gia (bổ sung nếu có) mà dự án không đảm bảo theo 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 hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật như đã cam kết.

- Về điều kiện dự án đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định: Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, chủ đầu tư phải thực hiện trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở. Qua rà soát Chủ đầu tư đã công bố thông tin về dự án trên trang web của doanh nghiệp.

- Về việc thế chấp nhà ở: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ninh đã xác nhận dự án chưa đăng ký thế chấp tại ngân hàng đến ngày 13/3/2026. Sau ngày 13/3/2026, Chủ đầu tư dự án mà thế chấp dự án hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, ý kiến của các cơ quan có liên quan, tình hình triển khai thực tế dự án đến nay, hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư và nội dung đánh giá theo Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 2.343 căn nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án do Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Ghi chú: Chi tiết danh sách 2.343 căn nhà ở hình thành trong tương lai theo đề xuất của Chủ đầu tư tại các văn bản (số 069/2026/CV-VHM ngày 04/3/2026, số 069.1/2026/VGR-PTDA ngày 29/3/2026). Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về sự phù hợp của 2.343 căn nhà ở hình thành trong tương lai với quy hoạch chi tiết được duyệt, thiết kế được thẩm định, phê duyệt.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án và đề nghị của Sở Xây dựng Quảng Ninh

Sở Xây dựng Quảng Ninh đề nghị Chủ đầu tư dự án thực hiện các nội dung sau:

1. Việc mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đảm bảo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
2. Thực hiện nghiêm việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Thực hiện bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định có liên quan.

4. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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.

5. Thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định.

6. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn, điều chỉnh dự án dẫn đến thay đổi thông tin nhà ở được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (loại nhà, ký hiệu, vị trí, diện tích, ...) chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng Quảng Ninh để điều chỉnh lại văn bản này đảm bảo theo quy định hiện hành.

7. Thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

8. Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (cụ thể đối với 2.343 căn nhà ở nêu trên); nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

9. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, ký hợp đồng mua bán nhà ở đề nghị Chủ đầu tư dự án phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản” và chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ.

10. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng Quảng Ninh có văn bản xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai 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 xác nhận của Sở Xây dựng Quảng Ninh theo quy định. Đồng thời, cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến việc thế chấp, giải chấp (nếu có) đến dự án trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định khác có liên quan.

11. Trường hợp thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai làm phát sinh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với dự án (nếu có) thì chủ

đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung vào ngân sách nhà nước theo quy định.

12. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Sở Xây dựng Quảng Ninh sẽ thu hồi văn bản này, chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

13. Chủ đầu tư sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án theo đảm bảo theo tiến độ, kế hoạch và quy định hiện hành.

14. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng Quảng Ninh thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua; chịu trách nhiệm về việc triển khai, thực hiện dự án đảm theo quy định của pháp luật hiện hành. Sở Xây dựng Quảng Ninh chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023, Sở Xây dựng Quảng Ninh không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ.

15. Tổng hợp báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường và UBND phường Tuần Châu để được hướng dẫn về việc triển khai quy định pháp luật đất đai. Đặc biệt đối với Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 và Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ (thời hạn trước ngày 14/4/2026) để hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có).

Sở Xây dựng Quảng Ninh phúc đáp Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty cổ phần Vinhomes./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thuế tỉnh Quảng Ninh; Toà án nhân dân tỉnh; Cục thi hành án dân sự tỉnh; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (p/h);
- Thống kê tỉnh Quảng Ninh (p/h);
- UBND phường Tuần Châu (p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Cổng thông tin DT (đăng tải);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLN03.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Việt Hùng