

Số: /SXD-QLN

Bắc Giang, ngày tháng 3 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai đủ điều kiện được
bán, cho thuê mua đối với Tòa
nhà hỗn hợp 19 tầng thuộc dự án
Tổ hợp dịch vụ thương mại và
nhà ở HH4

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty
Cổ phần xây dựng và thương mại Tuấn Quỳnh

Ngày 13/3/2025, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 27.02/2025/TB-TATQ của Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Tuấn Quỳnh về việc thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua và hồ sơ kèm theo.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định 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 và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Ngày 18/3/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 206/SXD-QLN về việc đề nghị tham gia ý kiến xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với Tòa nhà hỗn hợp 19 tầng thuộc dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 gửi các cơ quan, đơn vị có liên quan. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được đầy đủ các văn bản tham gia ý kiến, gồm: Sở Tài chính¹, Sở Nông nghiệp và Môi trường², Chi cục Thuế khu vực VI³, UBND thành phố Bắc Giang⁴, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh Bắc Giang⁵.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị và hồ sơ tài liệu dự án do Chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của dự án

¹ Văn bản số 433/STC-ĐTTĐ&GSDT ngày 24/3/2025;

² Văn bản số 551/SNNMT-QLĐĐ ngày 26/3/2025;

³ Văn bản số 166/CCTKV.VI-CNTK ngày 21/3/2025;

⁴ Văn bản số 1066/UBND-HT,KT&ĐT ngày 21/3/2025;

⁵ Văn bản số 1493/CSPCCC&CNCH ngày 21/3/2025.

1. Tên dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (*sau đây gọi tắt là Dự án*).

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Tuấn Quỳnh.

3. Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ bao gồm: San nền, đường giao thông nội bộ bên trong lô đất, hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin viễn thông, hệ thống cấp thoát nước, cây xanh, khuôn viên kết hợp bãi đỗ xe theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đồng bộ trên diện tích 1,05ha.

- Xây dựng các công trình dịch vụ đô thị và nhà ở, bao gồm:

+ Xây dựng hoàn thiện công trình hỗn hợp cao tầng (văn phòng, khách sạn, chung cư, chung cư thương mại).

+ Nhà ở hỗn hợp thấp tầng (kết hợp ở với cửa hàng thương mại): Xây thô 16 căn nhà phố Shophouse giáp với đường trục chính đô thị phía Nam. Xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đối với các lô nhà phố còn lại.

4. Tổng vốn đầu tư của dự án: **308.867.750.000** đồng.

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án (tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh).

6. Địa điểm xây dựng: Lô đất có kí hiệu HH4 với diện tích khoảng 1,05ha, thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) thuộc xã Tân Tiến (*nay là phường Tân Tiến*), thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

7. Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết tháng 6/2026 (theo Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4).

II. Pháp lý của dự án

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

- Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4; Công văn số 166/UBND-XD ngày 22/7/2019 công nhận chủ đầu tư dự án.

- Công văn số 6085/UBND-KTN ngày 23/10/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận thời hạn hoạt động của dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang).

- Hợp đồng số 01/2019/HĐDA ngày 06/03/2019 của UBND thành phố Bắc Giang với Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh; Các phụ lục hợp đồng lần 1 (ngày 19/7/2021);

lần 2 (ngày 22/2/2023); lần 3 (ngày 25/10/2023); lần 4 (ngày 12/12/2023); lần 5 (ngày 31/12/2024).

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

2.1. Hồ sơ quy hoạch:

Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1685/QĐ-TTg ngày 26/12/2023; Quy hoạch phân khu số 2 thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 27/6/2024; Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 07/02/2018;

2.2. Hồ sơ thiết kế được phê duyệt:

- Văn bản số 539/SXD-QLN ngày 25/3/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc Thông báo kết quả thẩm định Thiết kế cơ sở dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 và các văn bản: Văn bản số 3415/SXD-QLN ngày 18/11/2022 (điều chỉnh lần 1); Văn bản số 2645/SXD-QLN ngày 15/9/2023 (điều chỉnh lần 2); Văn bản số 1644/SXD-QLN ngày 30/5/2024 (điều chỉnh lần 3).

- Quyết định số 26.03/QĐ-TATQ ngày 26/03/2020 của Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4; Quyết định số 22/QĐ-TATQ ngày 03/10/2023 của liên doanh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây Dựng và Dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4.

- Văn bản số 1484/SXD-QLN ngày 11/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở các công trình thuộc Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4;

- Quyết định số 15.08/QĐ-TATQ ngày 15/8/2021 của liên doanh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần xây Dựng và Dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4.

2.3. Giấy phép xây dựng:

Giấy phép xây dựng số 806/GPXD ngày 19/03/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang được phép xây dựng phần móng và tầng hầm công trình Toà nhà hỗn hợp 19 tầng; Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 26/01/2025 được phép xây dựng công trình Toà nhà hỗn hợp 19 tầng.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 11/05/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho liên doanh CTCP đầu tư Thiên Ân và CTCP xây Dựng và Dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh tại xã Tân

Tiến TP Bắc Giang (đợt 1) để thực hiện dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4;

- Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 15/02/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho liên doanh CTCP đầu tư Thiên Ân và CTCP xây Dựng và Dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh tại xã Tân Tiến TP Bắc Giang (đợt 2) để thực hiện dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4;

- Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 09/05/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho liên doanh CTCP đầu tư Thiên Ân và CTCP xây Dựng và Dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh tại xã Tân Tiến TP Bắc Giang (đợt 3) để thực hiện dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4.

4. Về hoàn thành xây dựng phần móng, phần ngầm nhà ở:

Biên bản nghiệm thu số 02 ngày 28/8/2024 (*nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng*) giữa đại diện chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công xây dựng.

5. Hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Biên bản nghiệm thu số 01 ngày 04/12/2024 (*nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà*) giữa đại diện chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công xây dựng.

- Văn bản số 1490/NT-PCCC ngày 21/3/2025 chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà cao tầng của dự án.

- Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 26/3/2025 giữa đại diện Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang và chủ đầu tư.

6. Về thể chấp dự án nhà ở: Theo Văn bản số 1303/CK-HH4 ngày 13/3/2025 của chủ đầu tư, Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh cam kết hiện nay dự án không đăng ký thế chấp.

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

Tổng số có 154 căn hộ ở tại Tòa nhà hỗn hợp 19 tầng thuộc dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (*Thông tin chi tiết về các căn hộ được lập thành danh sách 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, cho thuê mua

Căn cứ quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; 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 và Luật Các tổ

chức tín dụng số 32/2024/QH15; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; 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; Nghị định 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.

Công trình Toà nhà hỗn hợp 19 tầng do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

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

Theo Công văn số 1066/UBND-KT,HT&ĐT ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Bắc Giang xác nhận Chủ đầu tư có Thông báo khởi công (thông báo số 25.03/TB-TATQ ngày 25/3/2024) xây dựng công trình trước khi thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15. Đồng thời, đến thời điểm này UBND thành phố Bắc Giang chưa phát hiện hành vi vi phạm về trật tự xây dựng của Chủ đầu tư trong quá trình thi công các hạng mục công trình thuộc dự án.

2. Vị trí trên đã được UBND tỉnh Bắc Giang chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Tổ hợp dịch vụ Thương mại và nhà ở HH4 tại các Quyết định: Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 11/05/2022; Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 15/02/2024; Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 09/05/2024, đáp ứng theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

3. Có các loại giấy tờ sau:

- *Giấy phép xây dựng*: Giấy phép xây dựng số 806/GPXD ngày 19/03/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang được phép xây dựng phần móng và tầng hầm công trình Toà nhà hỗn hợp 19 tầng; Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 26/01/2025 được phép xây dựng công trình Toà nhà hỗn hợp 19 tầng.

- *Tài liệu nghiệm thu*: Biên bản nghiệm thu số 02 ngày 28/8/2024 (nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng) giữa đại diện chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công xây dựng; Biên bản nghiệm thu số 01 ngày 04/12/2024 (nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà) giữa đại diện chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công xây dựng; Văn bản số 1490/NT-PCCC ngày 21/3/2025 chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà cao tầng của dự án.

Các giấy tờ trên đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

4. Chủ đầu tư đã 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 số 27.02/2025/TB-TATQ, gửi vào bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính của Sở Xây dựng ngày 13/3/2025. Đáp ứng theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

5. Công trình Tòa nhà hỗn hợp 19 tầng thuộc dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 đã được UBND tỉnh lựa chọn Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh là nhà đầu tư tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 08/01/2019, công bố tại Công văn số 166/UBND-XD ngày 22/7/2019. Đồng thời được thực hiện theo Hợp đồng số 01/2019/HĐDA ngày 06/03/2019 của UBND thành phố Bắc Giang với Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh. Đáp ứng theo quy định tại khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

6. Đáp ứng các điều kiện quy định khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể:

- Công trình Tòa nhà hỗn hợp 19 tầng hiện không nằm trong trường hợp có tranh chấp, được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật (*theo Công văn số 1066/UBND-KT,HT&ĐT ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Bắc Giang*). Đảm bảo theo quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

- Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1685/QĐ-TTg ngày 26/12/2023; phù hợp với Quy hoạch phân khu số 2 thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 27/6/2024; phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 07/02/2018 (*theo Công văn số 1066/UBND-KT,HT&ĐT ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Bắc Giang*).

Như vậy đã đảm bảo theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

7. Đáp ứng quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể:

- Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 433/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 24/3/2025, trình tự thủ tục đầu tư của dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật về đầu tư, tiến độ thực hiện dự án đến nay vẫn đảm bảo theo quyết định được UBND tỉnh chấp thuận.

- Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 551/SNNMT-ĐLĐĐ ngày 26/3/2024, dự án đã hoàn thành thủ tục giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai, tại thời điểm giao đất cho chủ đầu tư thì dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Bắc Giang được UBND

tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 16/3/2023; phù hợp kế hoạch sử dụng của thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định: số 377/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 và số 738/QĐ-UBND ngày 29/7/2024; Kết quả theo dõi của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định lô HH thuộc dự án hiện tại không đăng ký thế chấp.

- Dự án đã thực hiện đầy đủ, trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng: Dự án được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại các văn bản: Văn bản số 539/SXD-QLN ngày 25/3/2020; Văn bản số 3415/SXD-QLN ngày 18/11/2022 (điều chỉnh lần 1); Văn bản số 2645/SXD-QLN ngày 15/9/2023 (điều chỉnh lần 2); Văn bản số 1644/SXD-QLN ngày 30/5/2024 (điều chỉnh lần 3); thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại các Văn bản: Số 1484/SXD-QLN ngày 11/6/2021; được cấp Giấy phép xây dựng số 806/GPXD ngày 19/03/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang được phép xây dựng phần móng và tầng hầm công trình Toà nhà hỗn hợp 19 tầng; Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 26/01/2025 được phép xây dựng công trình Toà nhà hỗn hợp 19 tầng.

- Đến thời điểm tham gia ý kiến, cơ quan chức năng của thành phố Bắc Giang chưa phát hiện hành vi vi phạm về trật tự xây dựng tại dự án; UBND thành phố chưa ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với Chủ đầu tư theo thẩm quyền; công trình Tòa Nhà hỗn hợp 19 tầng thi công cơ bản phù hợp theo Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng (theo Công văn số 1066/UBND-KT,HT&ĐT ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Bắc Giang).

- Theo ý kiến của Chi cục Thuế khu vực VI (tỉnh Bắc Giang) tại Văn bản số 166/CCTKV.VI-CNTK ngày 21/3/2025, tính đến ngày 21/3/2025, Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh đã nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền chậm nộp tiền sử dụng đất vào NSNN theo Thông báo của cơ quan Thuế (Đợt 1: Nộp tiền sử dụng đất là 85.590.691.000 đồng (theo Thông báo số 6449/TB-CTBGI ngày 28/10/2022 của Cục thuế tỉnh Bắc Giang) và nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất là 5.030.054.800 đồng; Đợt 2: Nộp tiền sử dụng đất là 45.411.268.300 đồng (theo Thông báo số 178/TB-CTBGI ngày 13/1/2025 của Cục thuế tỉnh Bắc Giang) và chưa phát sinh tiền chậm nộp tiền sử dụng đất)). Như vậy, đánh giá đến thời điểm hiện nay, Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng thời hạn Thông báo của cơ quan thuế, đáp ứng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

8. Đáp ứng các điều kiện quy định khoản 7 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể: Chủ đầu tư đã công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp theo quy định (đường link: <https://bds.xaydung.gov.vn/CDT/Pages/TTDUAN.aspx> và trên trang đầu tư của Doanh nghiệp tại trang web <https://tuanquynh.vn/san-pham/du-an-thien-an-central>).

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.

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.

3. 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.

4. Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền 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 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.

5. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc kinh doanh bất động hình thành trong tương lai theo quy định. Các bên có nhu cầu mua nhà ở cần nghiên cứu kỹ lưỡng quy định của pháp luật, thông tin dự án, các nội dung thoả thuận tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

6. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, 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 thực hiện chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

7. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về cam kết hiện nay không thể chấp tại bất kỳ ngân hàng, tổ chức tín dụng, cá nhân nào; không đang trong tình trạng bị kê biên tài sản (*tại Văn bản số 1303/CK-HH4 ngày 13/3/2025 gửi Sở Xây dựng*).

8. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo 154 căn hộ ở thuộc Dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp 154 căn hộ ở thì việc bán nhà ở hình thành trong tương lai này chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định.

9. Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các quy định pháp luật hiện hành; thực hiện việc ký hợp đồng theo quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày

31/7/2024 của Bộ Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành (trong đó cần xác định rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung của nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng; chỗ để xe, việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; kinh phí bảo trì nhà chung cư; cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh... đảm bảo theo đúng quy định hiện hành).

10. 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 sẽ thu hồi lại Thông báo, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

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

12. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Sở Xây dựng 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 khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

13. Do thủ tục hành chính Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Bộ phận tiếp nhận của Sở Xây dựng tiếp nhận tại thời điểm ngày 13/3/2025. Do vậy, Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý khi thực hiện thế chấp dự án, nhà ở thuộc dự án từ sau thời điểm nêu trên đến ngày Sở Xây dựng ban hành Văn bản này.

Sở Xây dựng đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh nghiên cứu nội dung trên, thực hiện đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính;
- Chi cục Thuế khu vực VI (tỉnh Bắc Giang);
- UBND thành phố Bắc Giang;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Văn phòng Sở (đăng tải trên Cổng TTĐT);
- Lưu: VT, QLNT_{Trường}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Sơn

**DANH SÁCH 154 CĂN HỘ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ
ĐIỀU KIỆN KINH DOANH**

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLN ngày /3/2025 của Sở Xây dựng)

TT	Mã số căn hộ (vị trí)	Loại căn hộ (ký hiệu)	Diện tích (m2)	Ghi chú
1	05-01	CH-C1	65,9	
2	05-02	CH-A	81,6	
3	05-03	CH-B	86,5	
4	05-04	CH-D	57,4	
5	05-05	CH-E1	53,9	
6	05-06	CH-F	55,5	
7	05-07	CH-E	54,4	
8	05-08	CH-D	57,4	
9	05-09	CH-B	86,5	
10	05-10	CH-A	81,6	
11	05-11	CH-C	61,6	
12	06-01	CH-C1	65,9	
13	06-02	CH-A	81,6	
14	06-03	CH-B	86,5	
15	06-04	CH-D	57,4	
16	06-05	CH-E1	53,9	
17	06-06	CH-F	55,5	
18	06-07	CH-E	54,4	
19	06-08	CH-D	57,4	
20	06-09	CH-B	86,5	
21	06-10	CH-A	81,6	
22	06-11	CH-C	61,6	
23	06A-01	CH-C1	65,9	
24	06A-02	CH-A	81,6	
25	06A-03	CH-B	86,5	
26	06A-04	CH-D	57,4	
27	06A-05	CH-E1	53,9	
28	06A-06	CH-F	55,5	
29	06A-07	CH-E	54,4	
30	06A-08	CH-D	57,4	
31	06A-09	CH-B	86,5	
32	06A-10	CH-A	81,6	
33	06A-11	CH-C	61,6	
34	08-01	CH-C1	65,9	
35	08-02	CH-A	81,6	
36	08-03	CH-B	86,5	
37	08-04	CH-D	57,4	

38	08-05	CH-E1	53,9	
39	08-06	CH-F	55,5	
40	08-07	CH-E	54,4	
41	08-08	CH-D	57,4	
42	08-09	CH-B	86,5	
43	08-10	CH-A	81,6	
44	08-11	CH-C	61,6	
45	09-01	CH-C1	65,9	
46	09-02	CH-A	81,6	
47	09-03	CH-B	86,5	
48	09-04	CH-D	57,4	
49	09-05	CH-E1	53,9	
50	09-06	CH-F	55,5	
51	09-07	CH-E	54,4	
52	09-08	CH-D	57,4	
53	09-09	CH-B	86,5	
54	09-10	CH-A	81,6	
55	09-11	CH-C	61,6	
56	10-01	CH-C1	65,9	
57	10-02	CH-A	81,6	
58	10-03	CH-B	86,5	
59	10-04	CH-D	57,4	
60	10-05	CH-E1	53,9	
61	10-06	CH-F	55,5	
62	10-07	CH-E	54,4	
63	10-08	CH-D	57,4	
64	10-09	CH-B	86,5	
65	10-10	CH-A	81,6	
66	10-11	CH-C	61,6	
67	11-01	CH-C1	65,9	
68	11-02	CH-A	81,6	
69	11-03	CH-B	86,5	
70	11-04	CH-D	57,4	
71	11-05	CH-E1	53,9	
72	11-06	CH-F	55,5	
73	11-07	CH-E	54,4	
74	11-08	CH-D	57,4	
75	11-09	CH-B	86,5	
76	11-10	CH-A	81,6	
77	11-11	CH-C	61,6	
78	12-01	CH-C1	65,9	
79	12-02	CH-A	81,6	
80	12-03	CH-B	86,5	
81	12-04	CH-D	57,4	

82	12-05	CH-E1	53,9	
83	12-06	CH-F	55,5	
84	12-07	CH-E	54,4	
85	12-08	CH-D	57,4	
86	12-09	CH-B	86,5	
87	12-10	CH-A	81,6	
88	12-11	CH-C	61,6	
89	12A-01	CH-C1	65,9	
90	12A-02	CH-A	81,6	
91	12A-03	CH-B	86,5	
92	12A-04	CH-D	57,4	
93	12A-05	CH-E1	53,9	
94	12A-06	CH-F	55,5	
95	12A-07	CH-E	54,4	
96	12A-08	CH-D	57,4	
97	12A-09	CH-B	86,5	
98	12A-10	CH-A	81,6	
99	12A-11	CH-C	61,6	
100	12B-01	CH-C1	65,9	
101	12B-02	CH-A	81,6	
102	12B-03	CH-B	86,5	
103	12B-04	CH-D	57,4	
104	12B-05	CH-E1	53,9	
105	12B-06	CH-F	55,5	
106	12B-07	CH-E	54,4	
107	12B-08	CH-D	57,4	
108	12B-09	CH-B	86,5	
109	12B-10	CH-A	81,6	
110	12B-11	CH-C	61,6	
111	15-01	CH-C1	65,9	
112	15-02	CH-A	81,6	
113	15-03	CH-B	86,5	
114	15-04	CH-D	57,4	
115	15-05	CH-E1	53,9	
116	15-06	CH-F	55,5	
117	15-07	CH-E	54,4	
118	15-08	CH-D	57,4	
119	15-09	CH-B	86,5	
120	15-10	CH-A	81,6	
121	15-11	CH-C	61,6	
122	16-01	CH-C1	65,9	
123	16-02	CH-A	81,6	
124	16-03	CH-B	86,5	
125	16-04	CH-D	57,4	

126	16-05	CH-E1	53,9	
127	16-06	CH-F	55,5	
128	16-07	CH-E	54,4	
129	16-08	CH-D	57,4	
130	16-09	CH-B	86,5	
131	16-10	CH-A	81,6	
132	16-11	CH-C	61,6	
133	17-01	CH-C1	65,9	
134	17-02	CH-A	81,6	
135	17-03	CH-B	86,5	
136	17-04	CH-D	57,4	
137	17-05	CH-E1	53,9	
138	17-06	CH-F	55,5	
139	17-07	CH-E	54,4	
140	17-08	CH-D	57,4	
141	17-09	CH-B	86,5	
142	17-10	CH-A	81,6	
143	17-11	CH-C	61,6	
144	18-01	CH-C1	65,9	
145	18-02	CH-A	81,6	
146	18-03	CH-B	86,5	
147	18-04	CH-D	57,4	
148	18-05	CH-E1	53,9	
149	18-06	CH-F	55,5	
150	18-07	CH-E	54,4	
151	18-08	CH-D	57,4	
152	18-09	CH-B	86,5	
153	18-10	CH-A	81,6	
154	18-11	CH-C	61,6	