

Số: /SXD-QLN

Bắc Giang, ngày tháng 4 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai đủ điều kiện được
bán, cho thuê mua (16 căn nhà ở)
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

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 24.03/2025/TB-TATQ ngày 24/3/2025
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 16 căn nhà ở hình thành trong tương lai
đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4
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 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 và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sở Xây dựng đã xin ý kiến về dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở
HH4 và 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 đơn vị, 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. Tên dự án: Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (sau đây gọi tắt là
Dự án).

¹ Văn bản số 433/STC-ĐTTĐ&GSĐT 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.

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/HDDA 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 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 3692/GPXD ngày 19/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (Đường giao thông, san nền, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cây xanh); Văn bản số 3726/SXD-QLN Ngày 06/11/2024 về việc điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 3692/GPXD ngày 19/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang; Giấy phép xây dựng số 3728/GPXD ngày 06/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (đường giao thông, san nền, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cây xanh).

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. Việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình hạ tầng kỹ thuật ngày 26/02/2025 (*các hạng mục: San nền, đường giao thông (chưa hoàn thành BTN 12.5 và sơn vạch kẻ đường), bãi đỗ xe S1, S2, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, bể xử lý nước thải, trạm biến áp, hệ thống cấp điện, chiếu sáng hạ tầng, hệ thống thông tin liên lạc*) giữa đại diện chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế và nhà thầu thi công xây dựng.

- Văn bản số 1490/NT-PCCC ngày 21/3/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà cao tầng của dự án, Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC ngày 21/3/2025.

5. Về thể chấp dự án nhà ở

Theo Văn bản số 192B/CV-TA ngày 25/3/2025, 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 16 căn nhà ở 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 nhà được lập thành Danh sách kèm theo Văn bản này (có Danh sách kèm theo).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng điều kiện 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; 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 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; 16 căn nhà ở thuộc Dự án 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 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:

Chủ đầu tư đã có Thông báo khởi công số 25.03/TB-TATQ ngày 25/3/2024 trước khi thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đáp ứng theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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

Chủ đầu tư 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 năm 2023.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

- *Giấy phép xây dựng*: Giấy phép xây dựng số 3692/GPXD ngày 19/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (đường giao thông, san nền, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cây xanh); Văn bản số 3726/SXD-QLN ngày 06/11/2024 về việc điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 3692/GPXD ngày 19/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang; Giấy phép xây dựng số 3728/GPXD ngày 06/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (đường giao thông, san nền, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cây xanh).

- *Tài liệu nghiệm thu*: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình hạ tầng kỹ thuật ngày 26/02/2025 (*các hạng mục: San nền, đường giao thông (chưa hoàn thành BTN 12.5 và sơn vạch kẻ đường), bãi đỗ xe S1, S2, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, bể xử lý nước thải, trạm biến áp, hệ thống cấp điện, chiếu sáng hạ tầng, hệ thống thông tin liên lạc*) giữa đại diện chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế và nhà thầu thi công xây dựng; Văn bản số 1490/NT-PCCC ngày 21/3/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH- Công an tỉnh chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà cao tầng của dự án, Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC ngày 21/3/2025.

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 24.03/2025/TB-TATQ, gửi vào bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính của Sở Xây dựng ngày 25/3/2025. Đáp ứng theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

5. Công trình 16 căn nhà ở 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/HDDA 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 (khoản 6 quy định phải 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)

6.1. Về điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản:

- Tại Văn bản số 192B/CV-TA ngày 25/3/2025, Chủ đầu tư cam kết toàn bộ tài sản, các quyền phát sinh của dự án, các tài sản hình thành trong tương lai của dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở HH4 (lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang) đang không thể chấp cho cá nhân, tổ chức tín dụng nào và không bị kê biên tài sản để đảm bảo dưới bất kỳ hình thức nào.

- Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 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.

6.2. Về điều kiện quy định tại các điểm a, c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản:

a) Quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản (cụ thể là Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản⁶)

⁶ 1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan.

4. Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

- Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 551/SNNMT-ĐLĐĐ ngày 26/3/2024, 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.

- 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).

- 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.

- 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 3692/GPXD ngày 19/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (đường giao thông, san nền, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cây xanh); Văn bản số 3726/SXD-QLN ngày 06/11/2024 về việc điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 3692/GPXD ngày 19/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang; Giấy phép xây dựng số 3728/GPXD ngày 06/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (đường giao thông, san nền, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cây xanh).

5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- 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; Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 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).

b) Quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản⁷

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.

Như vậy dự án đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

V. Yêu cầu Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tuấn Quỳnh

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 việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đảm bảo theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản; Thực hiện bảo lãnh trong bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định có liên quan.

3. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, chủ đầu tư phải thực hiện giải chấp và có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023. 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.

⁷ Điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản: 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

4. Thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định.

5. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch (quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị), 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 để điều chỉnh lại văn bản này đảm bảo theo quy định hiện hành.

6. Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán nhà ở hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; 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.

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

8. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, 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 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.

9. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán 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.

10. Chủ đầu tư sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án theo đảm bảo theo tiến độ dự án đã được chấp thuận, chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng trước khi bàn giao nhà cho khách hàng.

11. 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.

Vậy, 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 tổ chức thực hiện theo 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, QL_{N_{Trưởng}}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Sơn

**Danh sách 16 căn nhà ở hình thành trong tương lai tại Tổ hợp dịch vụ
thương mại và nhà ở HH4, thành phố Bắc Giang**
(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày /4/2025 của Sở Xây dựng)

STT	Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp thừa uỷ quyền của Chủ tịch UBND tỉnh						
	Số phát hành Giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận	Theo QHPL	Thửa đất số	Diện tích đất (m ²)	Mục đích sử dụng đất	Ngày cấp GCNQSD Đ
Ô đất OM3: gồm 16 lô					1854,6		
1	DM0619 46	CT03102/Q05	SH- L26,OM3	935	147,9	OĐT	26/12/2023
2	DM0619 47	CT03103/Q05	SH- L27,OM3	936	111	OĐT	26/12/2023
3	DM0619 48	CT03104/Q05	SH- L28,OM3	937	111	OĐT	26/12/2023
4	DM0619 49	CT03105/Q05	SH- L29,OM3	938	111	OĐT	26/12/2023
5	DM0619 50	CT03106/Q05	SH- L30,OM3	939	111	OĐT	26/12/2023
6	DM0619 51	CT03107/Q05	SH- L31,OM3	940	111	OĐT	26/12/2023
7	DM0619 52	CT03108/Q05	SH- L32,OM3	941	111	OĐT	26/12/2023
8	DM0619 53	CT03109/Q05	SH- L33,OM3	942	111	OĐT	26/12/2023
9	DM0619 54	CT03110/Q05	SH- L34,OM3	943	111	OĐT	26/12/2023
10	DM0619 55	CT03111/Q05	SH- L35,OM3	944	111	OĐT	26/12/2023

11	DM0619 56	CT03112/Q05	SH- L36,OM3	945	111	OĐT	26/12/2023
12	DM0619 57	CT03113/Q05	SH- L37,OM3	946	111	OĐT	26/12/2023
13	DM0619 58	CT03114/Q05	SH- L38,OM3	947	111	OĐT	26/12/2023
14	DM0619 59	CT03115/Q05	SH- L39,OM3	948	111	OĐT	26/12/2023
15	DM0619 60	CT03116/Q05	SH- L40,OM3	949	111	OĐT	26/12/2023
16	DM0619 62	CT03117/Q05	SH- L41,OM3	950	152.7	OĐT	26/12/2023