

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

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

Bắc Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 02 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 14/CV-TĐBG ngày 04/9/2025 của Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang về việc đề nghị thông báo 02 căn nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh) 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 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;

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;

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;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Chủ đầu tư dự án cung cấp, Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh), cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG CỦA DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang (sau đây gọi tắt là Dự án).

2. Địa điểm xây dựng: Xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh)

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang.

4. Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

- Sơ bộ phương án xây dựng

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án với quy mô 86.436,5m² theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Thành Trung - Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 05/08/2019 và Quyết định số 571/QĐ-UBND ngày 12/5/2020 của UBND thành phố Bắc Giang, gồm: San nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, cây xanh cảnh quan, ga rác...

+ Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 73 căn nhà ở nằm trên các tuyến phố có mặt cắt đường từ 26m trở lên tại các phân lô NP1 (20 căn), NP3 (17 căn), NP4 (16 căn), NP5 (16 căn), BT2 (01 căn), BT3 (03 căn). Với quy mô cao 05 tầng, tổng diện tích xây dựng 13.613,8m², tổng diện tích sàn xây dựng 62.013,64m².

- Việc quản lý hạ tầng trong khu đô thị: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan nhà nước quản lý.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Dòng sản phẩm của dự án là 98 lô đất ở liền kề gồm: Toàn bộ các lô đất của các phân lô từ NP1 đến NP5 và từ BT1 đến BT4; trong đó có 73 lô đất xây thô hoàn thiện mặt tiền tại các vị trí nằm trên các tuyến có mặt cắt đường từ 26m trở lên thuộc các phân lô NP1, NP3, NP4, NP5, BT2, BT3.

5. Vốn đầu tư của dự án: 366.398.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi sáu tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu đồng*).

6. Diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 8,64ha.

7. Thời gian hoạt động của dự án: không quá 5 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết tháng 12/2025, hoàn thành các thủ tục về đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng và thi công công trình (*theo Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 10/4/2025 giữa UBND thành phố Bắc Giang và Công ty cổ phần thương mại Thành Đạt Bắc Giang*).

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. Thông tin pháp lý đầu tư của dự án

- Quyết định số 572/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Quyết định 1941/QĐ-UBND ngày 23/9/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 662/QĐ-UBND ngày 11/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

- Thông báo số 188/TB-UBND ngày 24/9/2021 của UBND thành phố Bắc Giang về việc thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

- Hợp đồng thực hiện dự án số 01/2021/HĐDA ngày 27/9/2021 giữa UBND thành phố Bắc Giang và Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang, kèm theo Phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời gian thực hiện dự án ngày 10/4/2025;

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

- Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Các Quyết định của UBND thành phố Bắc Giang: số 571/QĐ-UBND ngày 12/5/2020; số 88/QĐ-UBND ngày 21/02/2023; số 239/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Văn bản số 121/SXD-PTĐT&HTKT ngày 14/01/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

Các Văn bản của Sở Xây dựng: số 1500/SXD-PTĐT&HTKT ngày 09/6/2022; số 2727/SXD-PTĐT&HTKT ngày 28/9/2022; số 106/SXDPTĐT&HTKT ngày 12/01/2023 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình.

- Quyết định số 16/QĐ-CĐT ngày 20/01/2022 của Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;

Quyết định số 01/QĐ-TĐBG ngày 20/01/2023 của Công ty Cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục công trình nhà ở riêng lẻ thuộc Dự án;

- Giấy phép xây dựng số 2623/GPXD ngày 14/9/2023 của Sở Xây dựng (*san nền, đường giao thông; hệ thống cấp điện và chiếu sáng; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; thông tin liên lạc; khuôn viên cây xanh*);

- Thông báo số 16/TB-KC ngày 21/8/2023 của Công ty Cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang về việc khởi công xây dựng dự án.

- Biên bản nghiệm thu số 01/HT ngày 04/6/2025 (*ng nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật các hạng mục công trình tại phân lô NP1, NP2, NP3, NP4,*

NP5, BT1, BT2, BT3, BT4) giữa đại diện chủ đầu tư (Công ty Cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang), đơn vị tư vấn giám sát (Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Bắc Giang), nhà thầu thi công (Công ty cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang để thực hiện dự án.

- Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 2) để thực hiện dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quyết định; giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang thực hiện dự án.

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất: số DM 098138; số DM 098139 do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp ngày 30/7/2024.

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

Tổng số 02 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án thuộc dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bao gồm:

TT	Số Giấy chứng nhận QSDĐ	Đơn vị cấp	Ngày cấp	Diện tích đất (m ²)	Loại nhà ở	Ghi chú	
						Số lô	Phân lô theo QHCT
1	DM 098138	Sở TN&MT	30/7/2024	150	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 08	NP4
2	DM 098139	Sở TN&MT	30/7/2024	150	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 09	NP4

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

1. 02 căn nhà ở xây thô nêu trên đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

Dự án hiện đã được UBND tỉnh Bắc Giang chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang để thực hiện dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang tại các Quyết định số: 893/QĐ-UBND ngày 15/8/2023; 719/QĐ-UBND ngày 24/6/2025; 737/QĐ-UBND ngày 26/6/2025.

3. Có các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng số 2623/GPXD ngày 14/9/2023 của Sở Xây dựng (*san nền, đường giao thông; hệ thống cấp điện và chiếu sáng; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; thông tin liên lạc; khuôn viên cây xanh*);;

- Các công trình nhà ở trên được xây dựng tại phân lô NP4, là nhà ở riêng lẻ, quy mô dưới 07 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Do đó thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014; sửa đổi tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH15.

- Thông báo khởi công số 16/TB-KC ngày 21/8/2023 của Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang gửi Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang và UBND xã Đình Trì;

- Biên bản nghiệm thu số 01/HT ngày 04/6/2025 (*ng nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật các hạng mục công trình tại phân lô NP1, NP2, NP3, NP4, NP5, BT1, BT2, BT3, BT4*) giữa đại diện chủ đầu tư (*Công ty Cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang*), đơn vị tư vấn giám sát (*Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Bắc Giang*), nhà thầu thi công (*Công ty cổ phần xây dựng Thành Đô Bắc Giang*).

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 14/CV-TĐBG ngày 04/9/2025, gửi vào bộ phận tiếp nhận thủ tục hành chính của Sở Xây dựng ngày 05/9/2025.

5. 02 công trình nhà ở (*xây thô hoàn thiện mặt tiền*) thuộc dự án Khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 572/QĐ-UBND ngày 02/6/2021; điều chỉnh tại Quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 (*Xây thô hoàn thiện mặt tiền 73 căn nhà ở nằm trên các tuyến phố có mặt cắt đường từ 26m trở lên tại các phân lô NP1 (20 căn), NP3 (17 căn), NP4 (16 căn), NP5 (16 căn), BT2 (01 căn), BT3 (03 căn). Với quy mô cao 05 tầng, tổng diện tích xây dựng 13.613,8m², tổng diện tích sàn xây dựng 62.013,64m²*). Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang là nhà đầu tư thực hiện Dự án theo Quyết định số 1941/QĐ-UBND ngày 23/9/2021 của UBND tỉnh.

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

a) Về điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Tại Văn bản số 12/CV-TĐBG ngày 06/8/2025 của Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang, chủ đầu tư cam kết: Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp 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; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

- Hiện tại, Sở Xây dựng, UBND phường Bắc Giang không phát hiện và không nhận được các thông tin trên đối với các lô đất.

Căn cứ hồ sơ gửi kèm, thông tin hiện có tại Sở Xây dựng, cơ quan chủ trì đánh giá đảm bảo theo quy định tại điểm b, điểm c, điểm d, điểm đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

b) Về điều kiện quy định tại các điểm a, điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Về quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Dự án hiện đã được giao đất, cho thuê đất tại các Quyết định của UBND tỉnh: số 893/QĐ-UBND ngày 15/8/2023; số 719/QĐ-UBND ngày 24/6/2025; 737/QĐ-UBND ngày 26/6/2025.

+ Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Thành Trung – Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) đã được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 05/8/2019; điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 571/QĐ-UBND ngày 12/5/2020; số 88/QĐ-UBND ngày 21/02/2023; số 239/QĐ-UBND ngày 19/5/2025. Dự án đã được Sở Xây dựng đánh giá phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tại Văn bản số 121/SXD-PTĐT&HTKT ngày 14/01/2022. Trong quá trình thực hiện dự án, Sở Xây dựng không phát hiện và không nhận được thông tin của UBND phường Bắc Giang về việc vi phạm quy định trật tự xây dựng tại dự án.

+ Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 1503/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 25/8/2025, Dự án thực hiện đảm bảo trình tự, thủ tục theo pháp luật về đầu tư và vẫn đang trong thời gian hoạt động theo quy định.

+ Tại các Văn bản số 3155/BNI-QLDN3 ngày 25/8/2025 của Thuế tỉnh Bắc Ninh xác nhận Công ty cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang không nợ tiền sử dụng đất dự án và đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo của Thuế tỉnh Bắc Ninh.

7. 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://thecrowned.vn/phap-ly-du-an>) và trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (<https://bds.xaydung.gov.vn>). Đáp ứng quy định tại khoản 7 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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 năm 2023.

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. 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. 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;

IV. ĐỀ NGHỊ

Trong quá trình triển khai tổ chức kinh doanh bất động sản tại dự án, chủ đầu tư và các bên liên quan chịu trách nhiệm:

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua 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.

- Trước khi thực hiện kinh doanh, đề nghị Chủ đầu tư dự án phải thực hiện cập nhật, công khai thông tin về dự án bất động sản, thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai 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.

- Sau khi nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo thông báo tại Văn bản này, trường hợp chủ đầu tư thực hiện thế chấp thì phải giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng 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.

- Thực hiện đảm bảo đầy đủ về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023¹;

- Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023²; thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023³; thực hiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023⁴;

¹ Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản

² Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

³ Điều 51. Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

⁴ Điều 52. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở 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 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;

- Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản (*theo khoản 4 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*);

- Thực hiện công tác báo cáo định kỳ theo quy định tại Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và báo cáo khi có yêu cầu của các cơ quan quản lý nhà nước;

- Ngoài các nội dung nêu trên, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan; các hợp đồng mua bán, huy động vốn khi chưa đáp ứng các quy định, nội dung nêu trên sẽ không được pháp luật công nhận.

- Chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc huy động vốn, tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm theo hồ sơ đã cung cấp và các nội dung đã báo cáo gửi Sở Xây dựng Bắc Ninh.

- UBND phường Bắc Giang: tăng cường công tác kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, nhà ở, bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan trong phạm vi thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, đề nghị báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xem xét, xử lý theo quy định.

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần thương mại xây dựng Thành Đạt Bắc Giang, UBND phường Bắc Giang tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế tỉnh Bắc Ninh;
- UBND phường Bắc Giang;
- Lãnh đạo Sở;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng (*đăng tải*);
- Lưu: VT, QLNDuy.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng