

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 39 căn nhà ở xây thô thuộc Dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty TNHH bất động sản Việt Yên

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 81/2025/CV-VY của Công ty TNHH bất động sản Việt Yên về việc đề nghị chấp thuận kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai và hồ sơ kèm theo.

Căn cứ Luật Nhà ở 2023; Luật Kinh doanh bất động sản 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty TNHH bất động sản Việt Yên, ý kiến tham gia của các cơ quan liên quan, Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị mới thị trấn Bích Động (sau đây gọi tắt là Dự án).

2. Địa điểm xây dựng: Phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh).

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH bất động sản Việt Yên

4. Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

- Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích khoảng 30,1ha theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 và điều chỉnh tại Quyết định số 477/QĐUBND ngày 09/6/202 của UBND tỉnh, gồm: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe (ĐM-1, ĐM-2, ĐM-3); hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; trạm xử lý nước thải và cây xanh trên hệ đường, giải phân cách (CX-1, CX-4); công viên cây xanh công cộng (CX-2, CX-3), trạm trung chuyển rác thải.

- Xây dựng nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 39 căn, mỗi căn xây cao 04 tầng tại tuyến phố có mặt cắt đường 28,0m, cụ thể: OM-12 (21 căn), OM-13

(18 căn); tổng diện tích đất xây dựng 5.898m², tổng diện tích sàn xây dựng 18.886m².

5. Thời hạn hoạt động của dự án: Thời gian hoạt động của dự án 06 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

6. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: Từ quý I/2025 đến hết thời hạn hoạt động dự án.

7. Sản phẩm của dự án:

+ Đất ở liền kề không xây thô: 472 lô đất ở (từ OM-2 đến OM-4; từ OM-7 đến OM-13; OM-15 và OM-16);

+ Đất ở liền kề có xây thô hoàn thiện mặt tiền: 39 căn nhà tại vị trí tiếp giáp với tuyến phố có mặt cắt đường 28m tại OM-12 (21 căn), OM-13 (18 căn);

+ Đất ở biệt thự không xây thô: 49 lô đất (BT-1, BT-2, BT-5, BT-6).

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. Thông tin pháp lý về đầu tư của dự án

- Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên.

- Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 06/01/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt danh sách xếp hạng nhà đầu tư; kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án;

- Các hợp đồng thực hiện dự án: Hợp đồng số 01/HĐDA ngày 22/02/2022 giữa UBND huyện Việt Yên với Liên danh Công ty cổ phần bất động sản Sài Đồng và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng TSG và Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên; Các phụ lục hợp đồng số: 08/PL-HĐDA, phụ lục số 09/PL-HĐDA, phụ lục số 10/PL-HĐDA, phụ lục số 12/PL-HĐDA.

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

- Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

- Văn bản số 102/SXD-PTĐT&HTKT ngày 12/01/2023 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án;

- Quyết định số 08/2023/QĐ-VY ngày 06/3/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên phê duyệt Dự án;

- Văn bản số 3352/SXD-PTĐT ngày 13/11/2023 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình thuộc Dự án;

- Quyết định số 261/2024/QĐ-VY ngày 26/01/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công;

- Giấy phép xây dựng số 4329/GPXD ngày 18/12/2024 của Sở Xây dựng;

- Thông báo khởi công xây dựng công trình của Công ty TNHH bất động sản Việt Yên theo Giấy phép xây dựng số 4329/GPXD ngày 18/12/2024 của Sở Xây dựng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn, hạng mục công việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty TNHH bất động sản Việt Yên và các đơn vị thi công, tư vấn giám sát.

3. Thông tin về đất đai của Dự án

- Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên;

Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc giao đất cho Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên.

- Biên bản giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên để thực hiện Dự án ngày 13/12/2024;

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

Tổng số 39 căn nhà tại vị trí tiếp giáp với tuyến phố có mặt cắt đường 28m tại OM-12 (21 căn), OM-13 (18 căn), tổng diện tích sàn xây dựng là 18.886m², số tầng 4 tầng, chiều cao công trình khoảng 15m. Cụ thể:

STT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	STT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
1	OM12-1	221,2	21	OM12-21	167,8
2	OM12-2	140,0	22	OM13-1	286,0
3	OM12-3	140,0	23	OM13-2	140,0
4	OM12-4	140,0	24	OM13-3	140,0
5	OM12-5	140,0	25	OM13-4	140,0

6	OM12-6	140,0	26	OM13-5	140,0
7	OM12-7	140,0	27	OM13-6	140,0
8	OM12-8	140,0	28	OM13-7	140,0
9	OM12-9	161,6	29	OM13-8	140,0
10	OM12-10	141,4	30	OM13-9	140,0
11	OM12-11	142,7	31	OM13-10	140,0
12	OM12-12	144,6	32	OM13-11	140,0
13	OM12-13	147,2	33	OM13-12	140,0
14	OM12-14	150,5	34	OM13-13	140,0
15	OM12-15	154,5	35	OM13-14	140,0
16	OM12-16	141,9	36	OM13-15	140,0
17	OM12-17	140,0	37	OM13-16	140,0
18	OM12-18	140,0	38	OM13-17	140,0
19	OM12-19	140,0	39	OM13-18	259,0
20	OM12-20	140,0			

(Thông tin chi tiết này được cập nhật từ 55 GCN QSDĐ, trường hợp có sai khác về ký hiệu lô đất và diện tích (do sơ suất đánh máy) thì thông tin chính thức là thông tin được ghi trong chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Nông nghiệp và môi trường cấp)

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

1. 39 căn xây thô nêu trên đã được khởi công xây dựng theo pháp luật về xây dựng.

2. Có giấy tờ về giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

Dự án đã được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại: Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên; Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc giao đất cho Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên.

3. Có các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng: Giấy phép xây dựng số 4329/GPXD ngày 18/12/2024 của Sở Xây dựng. Về giấy phép xây dựng với 39 căn xây thô, tại thời điểm khởi công, hạng mục 39 căn xây thô không phải cấp giấy phép xây dựng theo điểm e khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014¹.

- Thông báo khởi công xây dựng số 29A/BĐSVY ngày 25/6/2025 và hồ sơ thiết kế xây dựng của 39 căn xây thô nêu trên.

- Tài liệu nghiệm thu: Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

4. Chủ đầu tư có văn bản thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua thuộc dự án gửi Sở Xây dựng Bắc Ninh²: Đáp ứng khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

5. Nhà ở 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:

Tại khoản 4, Điều 1 của Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên có nội dung:

“- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Bao gồm 560 lô đất ở:

+ Đất ở liền kề không xây thô: 472 lô đất ở (từ OM-2 đến OM-4; từ OM-7 đến OM-13; OM-15 và OM-16);

+ Đất ở liền kề có xây thô hoàn thiện mặt tiền: 39 căn nhà tại vị trí tiếp giáp với tuyến phố có mặt cắt đường 28m tại OM-12 (21 căn), OM-13 (18 căn);

+ Đất ở biệt thự không xây thô: 49 lô đất (BT-1, BT-2, BT-5, BT-6).”

Nội dung này đã đáp ứng khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

6. Đáp ứng các điều kiện quy định khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

a) Về điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023³:

¹ Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

² Văn bản số 81/2025/CV-VY của Công ty TNHH bất động sản Việt Yên về việc đề nghị chấp thuận kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

³ 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;

Tại 81/2025/CV-VY của Công ty TNHH bất động sản Việt Yên, Chủ đầu tư cam kết: “Cam kết đảm bảo điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023”.

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và môi trường tại Văn bản số 4657/SNNMT-QLĐĐ ngày 18/11/2025: “Chủ đầu tư chưa thể chấp dự án hoặc một phần của dự án, Sở chưa nhận được văn bản nào có nội dung liên quan đến việc tranh chấp, kê biên, cầm giao dịch, đình chỉ, tạm đình chỉ trong lĩnh vực đầu tư đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang cấp cho Công ty TNHH bất động sản Việt Yên”.

Theo ý kiến của UBND phường Việt Yên tại Văn bản số 1351/UBND-KTHT&ĐT ngày 20/11/2025:

“Chủ đầu tư chưa sai phạm về lĩnh vực đất đai, xây dựng, môi trường; chưa có đơn thư kiến nghị, tố cáo và khiếu nại liên quan đến công trình xây dựng các khối nhà ở thuộc dự án; ranh giới dự án và các phương án đấu nối giao thông, hạ tầng với khu vực lân cận đảm bảo theo hồ sơ quy hoạch, hồ sơ dự án, hồ sơ cấp phép được duyệt và phù hợp với thực tế khu vực thực hiện dự án.

Dự án 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; không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không thuộc trường hợp luật cầm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.”

Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 4514/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 20/11/2025 “Tính đến ngày 15/11/2025, Sở Tài chính chưa phát hiện và xử phạt hoặc kiến nghị xử phạt vi phạm hành chính của dự án trong lĩnh vực đầu tư”

Sở Xây dựng đánh giá dự án đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

b) Về điều kiện quy định tại các điểm a khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023⁴:

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

d) Không thuộc trường hợp luật cầm 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;

⁴ a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này (về yêu cầu đối với dự án bất động sản) cụ thể:

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.

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.

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.

- Dự án đã được giao đất tại Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án: Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên; Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc giao đất cho Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500). Dự án được thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 102/SXD-PTĐT&HTKT ngày 12/01/2023 của Sở Xây dựng; Văn bản số 3352/SXD-PTĐT ngày 13/11/2023 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình thuộc Dự án.

Theo ý kiến của UBND phường Việt Yên tại Văn bản số 1351/UBND-KTHT&ĐT ngày 20/11/2025:

“Chủ đầu tư được Sở xây dựng cấp giấy phép xây dựng số 4329/GPXD ngày 18/12/2024 về việc cấp phép thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên. Đến nay, chưa phát hiện việc thi công sai giấy phép của chủ đầu tư đối với các hạng mục thuộc dự án.

Việc nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phù hợp với khối lượng công việc thực tế thi công và tiến độ dự án được chấp thuận.

...

Sau khi được cấp phép xây dựng, Chủ đầu tư dự án đã thực hiện gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến UBND thị xã Việt Yên (cũ), UBND phường Bích Động (nay là UBND phường Việt Yên) trước thời điểm khởi công công trình đảm bảo theo quy định.”

- Về tiến độ thực hiện dự án:

+ Theo ý kiến của Ban Quản lý dự án dân dụng và phát triển đô thị số 1: *“Nhà đầu tư đã triển khai dự án theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đáp ứng tiến độ thực hiện dự án theo Hợp đồng; chất lượng thi công cơ bản đáp ứng hồ sơ thiết kế được duyệt, yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành”.*

+ Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 4514/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 20/11/2025 *“đến nay dự án vẫn nằm trong tiến độ thực hiện dự án được Nhà đầu tư phê duyệt, điều chỉnh (hết quý IV/2025)”.*

+ Theo Chủ trương đầu tư được duyệt: Dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh Bắc

Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên. Trong đó có nội dung:

++ Hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: Từ quý I/2022 đến quý IV/2024

++ Tiến độ thực hiện dự án hoàn thành và đi vào hoạt động từ Quý I/2025 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

+ Tại Phụ lục hợp đồng số 09/PL-HDDA ngày 03/7/2024 giữa UBND thị xã Việt Yên và Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên gia hạn tiến độ dự án: *“Thời gian xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng: 21 tháng (Quý II/2024 đến quý II năm 2026)”*.

Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 4514/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 20/11/2025: *“đến nay dự án vẫn nằm trong tiến độ thực hiện dự án được Nhà đầu tư phê duyệt, điều chỉnh (hết quý IV/2025)”*

- Về trật tự xây dựng: Theo Văn bản số 1351/UBND-KTHT&ĐT của UBND phường Việt Yên *“ Thông tin về kết quả kiểm tra trật tự xây dựng tại dự án quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định số 65/2021/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang: Sau khi tiếp nhận thông báo khởi công của chủ đầu tư, UBND thị xã Việt Yên đã tổ chức kiểm tra, thực hiện quy trình kiểm tra đảm bảo tuân thủ theo quy định. Kết quả kiểm tra cho thấy công trình thi công cơ bản đúng với hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt.”*

Thời điểm hiện tại, Sở Xây dựng đánh giá dự án đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

c) Về điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023⁵:

- Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên đã nộp đầy đủ tiền sử dụng đất vào NSNN theo Thông báo của Thuế tỉnh Bắc Ninh tại Văn bản số 7851/BNI-CNTK ngày 19/11/2025 của Thuế tỉnh Bắc Ninh.

Như vậy, đối chiếu với các điều kiện về điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì hồ sơ dự án kèm theo đề nghị của Chủ đầu tư đảm bảo tuân thủ theo quy định.

7. Về việc đáp ứng điều kiện tại Khoản 7, Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023:

Chủ đầu tư dự án đã thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp; Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh bất động

⁵ 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;

sản phải công khai đầy đủ, đúng quy định trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực. **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.**

- 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; **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.**

- Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, chủ đầu tư phải thực hiện giải chấp (*trong trường hợp có thể chấp dự án*) 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.

VI. MỘT SỐ ĐỀ NGHỊ

1. UBND phường Việt Yên

- Thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 16 Nghị định 140/2025/NĐ-CP của Chính phủ;

- Kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng trên địa bàn theo phân cấp tại Quyết định 29/2025/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh Quy định phân công, phân cấp quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng, bảo trì công trình xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

- Phối hợp, hỗ trợ Chủ đầu tư khẩn trương hoàn thành dự án đưa vào khai thác sử dụng.

2. Các tổ chức, cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản của dự án

- 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 2023⁶; 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 2023⁷; 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 2023⁸;

- Thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số, ngày tháng năm của thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên thuê mua, mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên thuê mua, lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình.

- 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;

3. Chủ đầu tư

- Chủ đầu tư có trách nhiệm **gửi bản sao thỏa thuận cấp bảo lãnh ký kết giữa Chủ đầu tư và ngân hàng, văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh (nếu có) về Sở Xây dựng** trong thời gian 15 ngày kể từ ngày ngân hàng phát hành văn bản nói trên.

- 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

⁶ Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

⁷ Điều 51. Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

⁸ Điều 52. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

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 tại dự án khi chưa đáp ứng các quy định, nội dung nêu ở văn bản này sẽ không được pháp luật công nhận.

- **Chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm** trước pháp luật về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai, 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, báo cáo gửi Sở Xây dựng Bắc Ninh.**

Vậy, Sở Xây dựng thông báo đến các tổ chức có liên quan theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND phường Việt Yên;
- Giám đốc (b/c);
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng (*đăng tải*);
- Lưu: VT, QLN_{Cường}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng