

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số:1688 /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày 10 tháng 9 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đối với Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại lô đất C-HH-01 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang

Kính gửi: Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 36/2025/TB-NGS ngày 25/8/2025 của Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN về việc thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, hạng mục Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại lô đất C-HH-01 và hồ sơ kèm theo.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

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; 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.

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang (nay là UBND tỉnh Bắc Ninh): Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của dự án (theo Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND tỉnh)

1. Tên dự án: Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; địa điểm tại: Khu 1, 2, 6, 7 Khu đô thị phía Nam, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Phần nhận chuyển nhượng: Tổ hợp nhà ở hỗn hợp thương mại cao tầng C-HH-01 và C-HH-02 thuộc dự án (sau đây gọi tắt là Dự án).

2. Bên chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest.

3. Bên nhận chuyển nhượng một phần dự án: Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN.

4. Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

- Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích đất là 11.768m² trong đó: gồm 02 lô đất ký hiệu C-HH-01 (có diện tích đất là 5.865m²) và C-HH-02 (có diện tích đất là 5.903m²).

- Quy mô đầu tư xây dựng:

+ Tại Lô đất C-HH-01: Xây dựng 01 tòa Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao 28 tầng (gồm 01 tầng hầm, 28 tầng nổi). Diện tích xây dựng khoảng 2.607m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 61.745m² (trong đó: diện tích sàn nổi khoảng 55.880m², diện tích sàn ngầm khoảng 5.865m²), mật độ xây dựng khối đế khoảng 44%, mật độ xây dựng khối tháp khoảng 32%, hệ số sử dụng đất 8,9 lần, tổng số căn hộ 320 căn.

+ Tại Lô đất C-HH-02: Xây dựng 01 tòa Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao 28 tầng (gồm 01 tầng hầm, 28 tầng nổi). Diện tích xây dựng khoảng 2.623m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 62.151m² (tổng diện tích sàn phần nổi khoảng 56.248m², tổng diện tích sàn phần ngầm khoảng 5.903m²), mật độ xây dựng khối đế khoảng 44%, mật độ xây dựng khối tháp khoảng 32%, hệ số sử dụng đất 8,9 lần, tổng số căn hộ 368 căn.

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ 25/3/2022 (là ngày UBND thành phố Bắc Giang công nhận Chủ đầu tư dự án tại Văn bản số 759/UBND-TCKH ngày 23/3/2022).

6. Địa điểm xây dựng: Khu 6, 7 Khu đô thị phía Nam, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang (nay thuộc phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh).

7. Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết tháng 05/10/2026 (theo Quyết định số 746/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh tiến độ phân dự án nhận chuyển nhượng tại Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND tỉnh).

II. Pháp lý của dự án

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

- Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 08/02/2022 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 759/UBND-TCKH ngày 25/03/2022 của UBND thành phố Bắc Giang về việc công nhận Chủ đầu tư dự án;

- Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 28/06/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang cho phép chuyển nhượng một phần dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

- Quyết định số 746/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh tiến độ phân dự án nhận chuyển nhượng tại Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND tỉnh.

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;

Quyết định số 845/QĐ-UBND ngày 18/08/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu Khu số 2, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 19/08/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 6, 7 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 (Khu vực lô đất ký hiệu C-HH-01 và lô C-HH-02).

2.2. Hồ sơ thiết kế được phê duyệt:

- Văn bản số 07/HĐXD-QLKT ngày 09/01/2023 của Cục Quản lý hoạt động
- Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang – Hạng mục Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại lô đất có ký hiệu C-HH-01 và C-HH-02;

- Quyết định số 0409/2024/QĐ-NGS ngày 04/09/2024 của Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN phê duyệt dự án đầu tư Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang – Hạng mục Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại các lô đất có ký hiệu C-HH-01 và C-HH-02;

- Quyết định số 05/2024/QĐ-NGS ngày 30/12/2024 của Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN phê duyệt thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở dự án đầu tư Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang - Hạng mục Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại lô đất có ký hiệu C-HH-01 và C-HH-02.

2.3. Giấy phép xây dựng:

- Giấy phép xây dựng công trình số 02/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 02/01/2025.

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình xây dựng số 01/TBKC-NGS ngày 03/01/2025 của Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 08/02/2022 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

- Biên bản bàn giao đất cho Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang ngày 05/04/2022;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 380258 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 28/10/2022 (lô đất C-HH-01);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 380257 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 28/10/2022 (lô đất C-HH-02).

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

Biên bản nghiệm thu số 01/NTGD/TT ngày 25/8/2025 (nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng, giằng 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

- Dự án lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất nên phần hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà đã được thi công xây dựng và nghiệm thu.

- Văn bản số 635/PCCC ngày 08/3/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bắc Giang về việc nghiệm thu hệ thống PCCC công trình hạ tầng kỹ thuật khu 06, 07 thuộc KĐT phía Nam thành phố Bắc Giang (*trong đó bao gồm hệ thống PCCC ngoài nhà khu vực thực hiện dự án*).

- Văn bản số 165/TB-SXD ngày 25/5/2020 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Văn bản số 102/TB-SXD ngày 16/4/2021 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

6. Về thể chấp dự án nhà ở

Theo Văn bản số 36/2025/TB-NGS ngày 25/8/2025 của Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN, dự án đã được thể chấp theo Hợp đồng thể chấp số 202427770240/HĐTC01 ngày 21/8/2025 giữa Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức. Đồng thời, Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN cam kết sẽ thực hiện giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng theo đúng quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở 2023¹.

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

¹ Văn bản số 5538/BXD-QLN ngày 27/9/2024 của Bộ Xây dựng (trả lời Sở Xây dựng Đà Nẵng) hướng dẫn thực hiện thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đang thể chấp tại tổ chức tín dụng đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trước khi đưa nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án vào kinh doanh, Công ty Cổ phần NEW GOLDSUN phải thực hiện đầy đủ các nội dung tại mục V của Văn bản này (*Thông tin chi tiết 320 căn hộ tại dự án theo 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

1. Tòa nhà cao tầng trên lô đất ký hiệu C-HH-01 thuộc Dự án đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Có 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 tỉnh Bắc Giang cấp (*nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Bắc Ninh*).

3. Có thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng; đã hoàn thành thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án.

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 Ninh.

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.

6. Chủ đầu tư cam kết 320 căn hộ đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

- 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.

- Trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai 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.

- 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.

- 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.

- 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.

VI. Đề nghị

1. 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:

- 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 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 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.

- Phải 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.

- Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc kinh doanh bất động sản 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 thỏa thuận trước khi mua nhà ở tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

- 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; Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương.

- 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.

- 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.

- 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. 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; chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng trước khi bàn giao nhà cho khách hàng.

- 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.

2. 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 NEW GOLDSUN 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;
- Thuế tỉnh Bắc Ninh;
- UBND phường Bắc Giang;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Văn phòng Sở (đăng tải trên Cổng TTĐT);
- Lưu: VT, QLN(Hntt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Tuấn Dũng