

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

V/v thông báo (07) lô nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán cho thuê mua tại Dự án khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng Công ty cơ khí xây dựng Thăng Long

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 196/CV-379/MECO ngày 10/11/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng Công ty cơ khí xây dựng Thăng Long về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang 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 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 một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; 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 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Trên ý kiến tham gia của các đơn vị¹ và tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (sau đây viết tắt là Dự án).

2. Địa điểm dự án: phường Bắc Giang, phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh.

¹ Sở Tài chính tại Văn bản số 4382/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 17/11/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 4661/SNNMT-QLĐĐ ngày 18/11/2025; Thuế tỉnh Bắc Ninh tại Văn bản số 7849/NBI-CNTK ngày 19/11/2025; UBND phường Tân Tiến tại Văn bản số 1173/UBND-KTHTĐT ngày 17/11/2025.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng Công ty cơ khí xây dựng Thăng Long.

4. Diện tích dự án: 43,67 ha.

5. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện mặt tiền 07 căn nhà ở (từ lô 01 đến lô 04 và lô số 09-A-LK-36, lô số 18-A-BT-3) theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt (*theo Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh*).

6. Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết tháng 6/2026 hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền 07 căn nhà ở.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án;

- Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 07/02/2023 và Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án.

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

- Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 và Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Văn bản số 109/BC-SXD ngày 09/4/2020 của Sở Xây dựng báo cáo Kết quả thẩm định chấp thuận đầu tư dự án Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 2534/SXD-PTĐT ngày 07/10/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 180/QĐ-379-MECO ngày 08/10/2025 của Liên danh nhà đầu tư 379-MECO phê duyệt điều chỉnh dự án Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 191/QĐ-379-MECO ngày 07/11/2025 của Liên danh nhà đầu tư 379-MECO Phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở dự án Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Thông báo số 195/TB-379-MECO ngày 08/11/2025 Liên danh nhà đầu tư 379-MECO thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang của Công ty Cổ phần Đầu tư 379.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long để thực hiện Dự án;

- Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 2) cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long để thực hiện Dự án;

- Quyết định số 753/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 3) cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long để thực hiện Dự án;

- Quyết định số 1213/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 4) để thực hiện Dự án Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang và giao đất ở để thanh toán (đợt 2) theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao BT cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long;

- Quyết định số 1114/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 5) để thực hiện Dự án và giao đất ở để thanh toán (đợt 3) theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao BT cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long;

- Quyết định số 247/QĐ-UBND ngày 18/3/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 6) cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng công ty cơ khí xây dựng Thăng Long để thực hiện Dự án.

4. Về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Văn bản số 177/TB-SXD ngày 25/4/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang.

5. Về thế chấp quyền sử dụng đất

Theo Văn bản số 4661/SNNMT-QLĐĐ ngày 18/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường: Kết quả theo dõi của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định 07 lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hiện tại không thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

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

Trước khi đưa nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án vào kinh doanh, Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng Công ty cơ khí xây dựng Thăng Long phải thực hiện đầy đủ các nội dung tại mục V của Văn

bản này. Thông tin chi tiết 07 căn nhà ở tại dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể:

STT	Số sổ GCN QSDĐ	Số thửa đất	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Ngày cấp GCN
1	DM 061172	1268	25	182,1	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 10/6/2029	30/5/2024
2	DM 061173	1267	25	140,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 10/6/2029	30/5/2024
3	DM 061174	1264	25	140,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 10/6/2029	30/5/2024
4	DM 061175	1263	25	140,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 10/6/2029	30/5/2024
5	DM 061176	1211	25	111,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 10/6/2029	30/5/2024
6	DM 061177	1072	27	140,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 10/6/2029	30/5/2024
7	DM 061172	711	26	424,7	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 10/6/2029	30/5/2024
	Tổng Cộng			1.277,8			

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

1. 07 căn nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên đã được thông báo khởi công xây dựng số 195/TB-379-MECO ngày 08/11/2025 theo quy định của pháp luật về xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Văn bản số 177/TB-SXD ngày 25/4/2024.

2. 07 lô đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng Công ty cơ khí xây dựng Thăng Long.

3. Chủ đầu tư có văn bản số 196/CV-379/MECO ngày 10/11/2025 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang gửi Sở Xây dựng Bắc Ninh (đối với 07 căn nhà).

4. (07) lô đất nêu trên 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.

5. Chủ đầu tư có văn bản cam kết chịu trách nhiệm về 07 căn nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

6. Chủ đầu tư cam kết 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.

- 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 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 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.

- 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 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 pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

- 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 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 trước khi mua nhà ở tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

- 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. 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 ở 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, phường Tân Tiến: 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 đến dự án 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 có ý kiến như trên, đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư 379 và Công ty Cổ phần - Tổng Công ty cơ khí xây dựng Thăng Long nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế tỉnh Bắc Ninh;
- UBND phường Bắc Giang, Tân Tiến;
- Giám đốc Sở XD (b/c);
- Văn phòng Sở (đăng tải website);
- Lưu VT, QLN.Vnh

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng