

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 8 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai đủ điều kiện bán,
cho thuê mua thuộc dự án
Khu dân cư mới Bích Sơn

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển XD đô thị và Công nghiệp HLC

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 307/2025/CV-HLC ngày 30/7/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC 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 số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023; 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;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC gửi, ý kiến tham gia của UBND phường Việt Yên tại Công văn số 249/UBND-KTHT&ĐT ngày 07/8/2025, 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

- Tên dự án: Khu dân cư mới Bích Sơn (sau đây gọi tắt là Dự án).
- Địa điểm xây dựng: Phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh).
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC
- Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:
 - Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 5,25ha theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi ranh giới của dự án (không bao gồm diện tích 2.787,21m² đất y tế (YT)), bao gồm: Công trình giao thông, san nền, thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng công cộng, thoát nước mưa, thoát nước thải, khu xử lý nước thải, ga trung chuyển rác, cây xanh, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe.
 - Xây dựng nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt ngoài dãy nhà ở liền kề thuộc làn 1 các lô đất có ký hiệu LK-01, LK-02 (dãy mặt đường Nguyễn Hồng) với tổng diện tích đất là 2.690,72 m², số lượng 29 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là 13.453,60 m², số tầng 05 tầng, chiều cao công trình khoảng 18m.
- Thời hạn hoạt động của dự án: Thời gian hoạt động của dự án 05 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

6. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đến hết tháng 3/2026; Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ tháng 4/2026 đến hết thời hạn hoạt động của dự án (theo Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 29/6/2025).

7. Sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyên nhượng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở liền kề dự kiến **173 lô**, tổng diện tích 15.081,42m². Trong đó: Phân lô bán nền **144 lô** tổng diện tích 12.390,7 m², bán nhà ở xây thô **29 căn** với tổng diện tích xây dựng 2.690,72m²

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 29/6/2025;

- Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên;

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

- Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu số 01 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2.000);

- Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 27/6/2021 của UBND huyện Việt Yên phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

- Văn bản số 1817/SXD-PTĐT ngày 03/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên;

- Văn bản số 1574/UBND-KTHT&ĐT ngày 26/4/2025 của UBND thị xã Việt Yên về việc chấp thuận thiết kế các mẫu nhà ở liền kề tại dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên;

- Giấy phép xây dựng số 1006/GPXD ngày 06/6/2025 do UBND thị xã Việt Yên cấp.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình của Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC theo Giấy phép xây dựng số 1006/GPXD ngày 06/6/2025 của UBND thị xã Việt Yên.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn, hạng mục công việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và các đơn vị thi công, tư vấn giám sát.

3. Thông tin về đất đai của Dự án

- Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC để thực hiện Dự án: Khu dân cư mới Bích Sơn tại phường Bích Động, thị xã Việt Yên;

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 16/10/2024 giữa đại diện các thành phần có liên quan trực thuộc UBND thị xã Việt Yên và Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC.

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

Tổng số 29 căn xây thô, hoàn thiện mặt ngoài dãy nhà ở liền kề thuộc làn 1 các lô đất có ký hiệu: LK-01, LK-02 (dãy mặt đường Nguyễn Hồng), với tổng diện tích đất là: 2.690,72 m², tổng diện tích sàn xây dựng là 13.453,60m², số tầng 05 tầng, chiều cao công trình khoảng 18m. Cụ thể:

STT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	STT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
1	LK1-01	115,1	18	LK1-18	90,0
2	LK1-02	100,6	19	LK1-19	90,0
3	LK1-03	98,5	20	LK2-01	90,0
4	LK1-04	96,5	21	LK2-02	90,0
5	LK1-05	94,4	22	LK2-03	90,0
6	LK1-06	92,4	23	LK2-04	90,0
7	LK1-07	90,7	24	LK2-05	90,0
8	LK1-08	90,0	25	LK2-06	90,0
9	LK1-09	90,0	26	LK2-07	90,0
10	LK1-10	90,0	27	LK2-08	90,0
11	LK1-11	90,0	28	LK2-09	90,0
12	LK1-12	90,0	29	LK2-10	112,5
13	LK1-13	90,0			
14	LK1-14	90,0			
15	LK1-15	90,0			
16	LK1-16	90,0			
17	LK1-17	90,0			

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

1. 29 căn xây thô nêu trên đã được khởi công xây dựng theo pháp luật về xây dựng.

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

Dự án đã được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC để thực hiện Dự án: Khu dân cư mới Bích Sơn tại phường Bích Động, thị xã Việt Yên.

3. Có các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng: Giấy phép xây dựng số 1006/GPXD ngày 06/6/2025 do UBND thị xã Việt Yên cấp.

- Tài liệu nghiệm thu: Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng, gồm hạng mục thi công: hệ thống cống, hồ ga; hạng mục thi công san nền; hạng mục thi công ép cọc khu nhà ở thấp tầng lô LK01, LK02; hạng mục thi công đắp đất đường (Biên bản số 1/KDCBS-ECB-BBNT-HTGD; 2/KDCBS-ECB-BBNT-HTGD; 3/KDCBS-ECB-BBNT-HTGD; 4/KDCBS-ECB-BBNT-HTGD). Tại Văn bản số 249/UBND-KTHT&ĐT ngày 07/8/2025 của UBND phường Việt Yên có nêu “*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*” .

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 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: Văn bản số 307/2025/CV-HLC ngày 30/7/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC về việc đề nghị chấp thuận kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

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 điểm c, khoản 4, Điều 1 của Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên có nội dung: “*Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở liền kề dự kiến 173 lô, tổng diện tích 15.081,42m². Trong đó: Phân lô bán nền 144 lô tổng diện tích 12.390,7 m², bán nhà ở xây thô 29 căn với tổng diện tích mặt bằng xây dựng 2.690,72m²*”.

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 :

- Tại Văn bản số 307/2025/CV-HLC Chủ đầu tư cam kết: “Nhà ở đưa vào kinh doanh 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; 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”.

- Tại Văn bản số 249/UBND-KTHT&ĐT ngày 07/8/2025 của UBND phường Việt Yên có nêu: “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 2 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”.

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

- Tại Văn bản số 249/UBND-KTHT&ĐT ngày 07/8/2025 của UBND phường Việt Yên có nêu:

“ Dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên được UBND huyện Việt Yên phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Bích Sơn (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 27/6/2021. Dự án phù hợp với đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt” .

Chủ đầu tư được UBND thị xã Việt Yên cấp Giấy phép xây dựng số 1006/GPXD ngày 06/6/2025 về việc cấp phép thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh). 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”.

- Dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 29/6/2025; đã được phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Tại Văn bản số 7065/CCTKV06-CNTK ngày 27/6/2025 của Chi cục thuế khu vực VI: “Căn cứ nghĩa vụ nộp thuế của người nộp thuế và thông tin

quản lý của Cơ quan Thuế, Chi cục Thuế khu vực VI xác nhận: Công ty cổ phần phát triển xây dựng đô thị và công nghiệp HLC đến ngày 27/6/2025 đã hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước và tiền sử dụng đất số tiền là 149.040.311.940 đồng theo Thông báo của Chi cục Thuế khu vực VI”.

Như vậy, 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 số 29/2023/QH15 đảm bảo tuân thủ theo quy định.

7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh tại địa chỉ: <https://bichsoncentralpoint.vn>; <https://bds.xaydung.gov.vn/CDT/Pages/TrangChu.aspx>.

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. 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:

- 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

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

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;

- 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.

Vậy, Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển xây dựng đô thị và Công nghiệp HLC nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo đúng 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, QLNN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng

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