

Số: /SXD-QLN

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai đủ điều kiện được
bán, cho thuê mua (53 căn nhà ở)
tại Dự án Khu số 1 thuộc Khu đô
thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành
phố Bắc Giang

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư 379

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 108/CV-379 ngày 12/6/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 về việc thông báo 53 căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang 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 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 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty cổ phần Đầu tư 379 cung cấp và ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị: Sở Tài chính¹, Sở Nông nghiệp và Môi trường², Chi cục Thuế khu vực VI³, UBND thành phố Bắc Giang⁴, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của dự án

1. Tên dự án: Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (sau đây gọi tắt là Dự án).

2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồng Sơn và phường Song Khê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư 379.

¹ Văn bản số 2445/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 19/6/2025.

² Văn bản số 2931/SNNMT-QLĐĐ ngày 24/6/2025.

³ Văn bản số 6428/CCTKV06-QLDN1 ngày 20/6/2025.

⁴ Văn bản số 2731/UBND-KTHT&ĐT ngày 20/6/2025.

4. Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng (theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 454/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh):

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án với quy mô 13,8577ha theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 29/8/2019, điều chỉnh tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 01/7/2020, 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 53 căn nhà trên các tuyến phố có mặt cắt đường từ 23m trở lên với tổng diện tích xây dựng 6.409m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 23.679,29 m² tại các phân lô LK-01 (từ lô số 01 đến lô số 10), LK-02 (từ lô số 01 đến lô số 07), LK-03 (từ lô số 16 đến lô số 26 và lô 01), LK-04 (từ lô số 01 đến lô số 06), LK-05 (từ lô số 01 đến lô số 06), LK-06 (từ lô số 01 đến lô số 06), LK-07 (từ lô số 01 đến lô số 06).

5. Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 07 năm, kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

6. Tiến độ thực hiện dự án: Thời gian hoàn thành các thủ tục về xây dựng và thi công xây dựng công trình đến hết quý IV năm 2026 (theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 454/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 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 527/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 1279/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc sửa đổi thông tin tại Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 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 số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang.

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

- Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 của UBND thành phố Bắc Giang về việc đính chính một số điều của các quyết định liên quan đến phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 110/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang”;

- Văn bản số 862/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/3/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 2236/SXD-PTĐT ngày 10/7/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 2255/SXD-PTĐT ngày 11/7/2024 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;

- Văn bản số 363/SXD-PTĐT ngày 27/3/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi;

- Văn bản số 1912/SXD-PTĐT ngày 06/6/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi;

- Quyết định số 21/QĐ-379 ngày 23/3/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 phê duyệt Dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 110/QĐ-379 ngày 10/7/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 phê duyệt điều chỉnh Dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 111/QĐ-379 ngày 12/7/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở;

- Quyết định số 65/QĐ-379 ngày 28/3/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 phê duyệt điều chỉnh Dự án;
- Quyết định số 100/QĐ-379 ngày 07/6/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 phê duyệt điều chỉnh Dự án;
- Quyết định số 105/QĐ-379 ngày 11/6/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở;
- Giấy phép xây dựng số 2445/GPXD ngày 26/7/2024 của Sở Xây dựng;
- Thông báo khởi công xây dựng số 120/TBKC-379 ngày 29/7/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 (phần hạ tầng kỹ thuật);
- Thông báo khởi công xây dựng số 06/TB-379 ngày 15/01/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 (35 căn nhà ở xây thô);
- Thông báo khởi công xây dựng số 104/TB-379 ngày 11/6/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 (18 căn nhà ở xây thô);
- Thông báo số 106/TB-SXD ngày 05/5/2025 của Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 326/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Đầu tư 379 để thực hiện dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;
- Quyết định số 559/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần Đầu tư 379 để thực hiện dự án Khu số 1 thuộc khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang;
- Biên bản giao đất trên thực địa cho Công ty cổ phần Đầu tư 379 để thực hiện dự án ngày 08/4/2024 (đợt 1); Biên bản giao đất đợt 2 ngày 21/6/2024.

4. Việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Thông báo số 106/TB-SXD ngày 05/5/2025 của Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình.
- Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 14/5/2025 của UBND tỉnh về việc cấp Giấy phép môi trường Dự án “Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang”.

5. Về thể chấp dự án nhà ở

Theo Văn bản số 108/CV-379 ngày 12/6/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư 379 cam kết hiện nay dự án không đăng ký thế chấp tại các tổ chức tín dụng.

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

Tổng số có 53 căn nhà ở thuộc dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Thông tin chi tiết về các căn nhà được lập thành Danh sách kèm theo Văn bản này.

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng điều kiện để được bán, cho thuê mua

Căn cứ quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 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; 53 căn nhà ở thuộc Dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang do Công ty cổ phần Đầu tư 379 làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Chủ đầu tư đã có Thông báo khởi công số 120/TBKC-379 ngày 29/7/2024 (*phần hạ tầng kỹ thuật*); Thông báo khởi công số 06/QĐ-379 ngày 15/01/2025, số 104/TB-379 ngày 11/6/2025 (*53 căn xây thô*) trước khi thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đáp ứng theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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

- Chủ đầu tư đã được UBND tỉnh Bắc Giang chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất để thực hiện dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang tại các Quyết định: số 326/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 (đợt 1); số 559/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 (đợt 2).

- Đối với 53 căn nhà ở thuộc dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (*thừa uỷ quyền của Chủ tịch UBND tỉnh*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, mục đích là đất ở tại đô thị, đang trong thời hạn sử dụng đất.

Đáp ứng theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

- *Giấy phép xây dựng*: Giấy phép xây dựng số 2445/GPXD ngày 26/7/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang (được phép xây dựng các hạng mục công trình: San nền; Đường giao thông; bãi đỗ xe; Hệ thống cấp nước và PCCC; Hệ thống thoát nước mưa; Hệ thống thoát nước thải; Trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện; Hệ thống thông tin liên lạc; Khuôn viên cây xanh; Cây xanh cảnh quan; Nhà vệ sinh công cộng; Ga rác thuộc dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang, trên diện tích đất 13,8577ha).

- *Thông báo khởi công và hồ sơ thiết kế xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:* Chủ đầu tư đã có Thông báo khởi công số 06/QĐ-379 ngày 15/01/2025, số 104/TB-379 ngày 11/6/2025 đối với 53 căn nhà ở xây thô trên cơ sở Hồ sơ thiết kế xây dựng đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 2255/SXD-PTĐT ngày 11/7/2024, số 1912/SXD-PTĐT ngày 06/6/2025.

- *Tài liệu nghiệm thu:* Văn bản số 1956/NT-PCCC ngày 14/4/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC phần hạ tầng kỹ thuật của dự án. Sở Xây dựng đã có Thông báo số 106/TB-SXD ngày 05/5/2025 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình (*phần hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án*).

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

4. Đáp ứng các điều kiện quy định khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

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 108/CV-379, gửi vào bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính của Sở Xây dựng ngày 12/6/2025. Đáp ứng theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

5. Đáp ứng các điều kiện quy định khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

53 căn nhà ở thuộc dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 và điều chỉnh chủ trương tại Quyết định số 1279/QĐ-UBND ngày 22/11/2023, số 454/QĐ-UBND ngày 29/4/2025; Công ty cổ phần Đầu tư 379 được UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày 28/12/2021.

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

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

- Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Bắc Giang: Hiện tại 53 căn nhà ở của Dự án không có tranh chấp; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp 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 108/CV-379 ngày 12/6/2025, Chủ đầu tư cam kết: (1) 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 hoặc có tranh chấp nhưng đã

được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; (2) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (3) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; (4) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

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

a) Quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (cụ thể là Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản⁵)

- Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 2931/SNNMT-QLĐĐ ngày 24/6/2025, tại thời điểm giao đất cho chủ đầu tư thì dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Bắc Giang.

- Dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang phù hợp với 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; phù hợp với Quy hoạch phân khu, khu số 4 thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/200) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 19/10/2018; phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 29/8/2019, số 821/QĐ-UBND ngày 01/7/2020, số 442/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 (*Công văn số 2731/UBND-KTHT&ĐT ngày 20/6/2025 của UBND thành phố Bắc Giang*).

- Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 2445/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 19/6/2025, trình tự thủ tục đầu tư của dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật về đầu tư, tiến độ thực hiện dự án đến nay vẫn đảm bảo theo quyết định được UBND tỉnh chấp thuận.

- Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 2931/SNNMT-QLĐĐ ngày 24/6/2025, dự án đã hoàn thành thủ tục giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai. 53 lô đất theo đề nghị đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng:

⁵ 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 và nông thôn.

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.

Đến ngày 28/12/2028. Đồng thời, hiện tại 53 lô đất trên không thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

- Dự án đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Dự án được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng tại các Văn bản số 862/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/3/2024, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 2236/SXD-PTĐT ngày 10/7/2024, số 363/SXD-PTĐT ngày 27/3/2025, số 1912/SXD-PTĐT ngày 06/6/2025; thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Văn bản số 2255/SXD-PTĐT ngày 11/7/2024. Công ty cổ phần Đầu tư 379 phê duyệt Dự án tại Quyết định số 21/QĐ-379 ngày 23/3/2024, điều chỉnh dự án tại Quyết định số 110/QĐ-379 ngày 10/7/2024, số 65/QĐ-379 ngày 28/3/2025, số 100/QĐ-379 ngày 07/6/2025; phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Quyết định số 111/QĐ-379 ngày 12/7/2024, số 105/QĐ-379 ngày 11/6/2025. Dự án được Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp Giấy phép xây dựng số 2445/GPXD ngày 26/7/2024.

- Đến thời điểm tham gia ý kiến, cơ quan chức năng của thành phố Bắc Giang chưa phát hiện hành vi vi phạm về trật tự xây dựng tại dự án; UBND thành phố chưa ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với Chủ đầu tư theo thẩm quyền (*Công văn số 2731/UBND-KTHT&ĐT ngày 20/6/2025 của UBND thành phố Bắc Giang*).

b) Quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản⁶

Theo ý kiến của Chi cục Thuế khu vực VI (tỉnh Bắc Giang) tại Văn bản số 6428/CCTKV06-QLDN1 ngày 20/6/2025, tính đến ngày 19/6/2025, Công ty cổ phần Đầu tư 379 không còn nợ tiền sử dụng đất đối với dự án Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang; đồng thời Công ty không nợ tiền thuế, phí và các khoản thu khác liên quan đến NSNN. Như vậy, đánh giá đến thời điểm hiện nay, Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng thời hạn Thông báo của cơ quan thuế, đáp ứng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Như vậy, dự án đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư 379

1. 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.

2. 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 năm 2023; Thực hiện bảo lãnh trong bán, thuê mua nhà ở hình thành trong

⁶ Điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản: 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

tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định có liên quan.

3. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở 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 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.

4. 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.

5. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch (quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị), điều chỉnh dự án dẫn đến thay đổi thông tin nhà ở được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (loại nhà, ký hiệu, vị trí, diện tích,...) chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để điều chỉnh lại văn bản này đảm bảo theo quy định hiện hành.

6. Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán nhà ở hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai 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 hoặc huy động vượt quá số tiền mua nhà ở 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.

7. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc bán bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định. Các bên có nhu cầu mua nhà ở cần nghiên cứu kỹ 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.

8. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, đề nghị 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 và chế độ thông tin báo cáo theo quy định 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.

9. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán 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.

10. Chủ đầu tư sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án theo đảm bảo theo tiến độ dự án đã được chấp thuận, chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng trước khi bàn giao nhà cho khách hàng.

11. 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.

Vậy, Sở Xây dựng đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư 379 tổ chức thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính;
- Chi cục Thuế khu vực VI (tỉnh Bắc Giang);
- UBND thành phố Bắc Giang;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Văn phòng Sở (đăng tải trên Cổng TTĐT);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Sơn

DANH SÁCH 53 CĂN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
Tại Dự án: Khu số 1 thuộc Khu đô thị phía Bắc xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang
(kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày /6/2025 của Sở Xây dựng)

STT	Số seri sổ	Số vào sổ cấp giấy	Theo QHPL	Diện tích đất (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Ngày cấp GCNQSDĐ
Phân lô LK-01				981,9			
1	AA 00999701	2971/Q01(T84/Q48)	01- LK-01	119,1	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
2	AA 00999702	2955/Q01(T84/Q48)	02- LK-01	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
3	AA 00999703	2956/Q01(T84/Q48)	03- LK-01	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
4	AA 00999704	2957/Q01(T84/Q48)	04- LK-01	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
5	AA 00999705	2958/Q01(T84/Q48)	05- LK-01	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
6	AA 00999706	2959/Q01(T84/Q48)	06- LK-01	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
7	AA 00999707	2960/Q01(T84/Q48)	07- LK-01	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
8	AA 00999708	2961/Q01(T84/Q48)	08- LK-01	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
9	AA 00999709	2962/Q01(T84/Q48)	09- LK-01	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
10	AA 00999710	2963/Q01(T84/Q48)	10- LK-01	102,8	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
Phân lô LK-02				715,6			
11	AA 00999718	2972/Q01(T85/Q48)	01- LK-02	119,1	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
12	AA 00999586	2973/Q01(T85/Q48)	02- LK-02	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
13	AA 00999587	2974/Q01(T85/Q48)	03- LK-02	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
14	AA 00999588	2975/Q01(T86/Q48)	04- LK-02	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
15	AA 00999589	2976/Q01(T86/Q48)	05- LK-02	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
16	AA 00999590	2977/Q01(T86/Q48)	06- LK-02	95,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
17	AA 00999591	2978/Q01(T86/Q48)	07- LK-02	121,5	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
Phân lô LK-03				1.550,1			
18	AA 00999592	2979/Q01(T86/Q48)	01- LK-03	126,5	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
19	AA 00999593	2980/Q01(T86/Q48)	16- LK-03	148,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
20	AA 00999594	2981/Q01(T86/Q48)	17- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
21	AA 00999595	2982/Q01(T86/Q48)	18- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025

STT	Số seri sổ	Số vào sổ cấp giấy	Theo QHPL	Diện tích đất (m²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Ngày cấp GCNQSDĐ
22	AA 00999596	2983/Q01(T86/Q48)	19- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
23	AA 00999597	2984/Q01(T86/Q48)	20- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
24	AA 00999598	2985/Q01(T87/Q48)	21- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
25	AA 00999599	2986/Q01(T87/Q48)	22- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
26	AA 00999600	2987/Q01(T87/Q48)	23- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
27	AA 00999601	2988/Q01(T87/Q48)	24- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
28	AA 00999602	2989/Q01(T87/Q48)	25- LK-03	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
29	AA 00999603	2990/Q01(T87/Q48)	26- LK-03	141,6	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
Phân lô LK-04				773,8			
30	AA 00999604	2991/Q01(T87/Q48)	01- LK-04	135,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
31	AA 00999605	2992/Q01(T87/Q48)	02- LK-04	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
32	AA 00999606	2993/Q01(T87/Q48)	03- LK-04	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
33	AA 00999607	2994/Q01(T87/Q48)	04- LK-04	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
34	AA 00999608	2995/Q01(T88/Q48)	05- LK-04	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
35	AA 00999609	2996/Q01(T88/Q48)	06- LK-04	134,8	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
Phân lô LK-05				776,2			
36	AA 00999616	3003/Q01(T88/Q48)	01- LK-05	136,2	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
37	AA 00999617	3004/Q01(T88/Q48)	02- LK-05	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
38	AA 00999618	3005/Q01(T89/Q48)	03- LK-05	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
39	AA 00999619	3006/Q01(T89/Q48)	04- LK-05	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
40	AA 00999620	3007/Q01(T89/Q48)	05- LK-05	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
41	AA 00113146	1540/Q01(T99/Q47)	06- LK-05	136,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	21/01/2025
Phân lô LK-06				776,0			
42	AA 00999661	3048/Q01(T93/Q48)	01- LK-06	136,6	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
43	AA 00999662	3049/Q01(T93/Q48)	02- LK-06	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
44	AA 00999663	3050/Q01(T93/Q48)	03- LK-06	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025

STT	Số seri sổ	Số vào sổ cấp giấy	Theo QHPL	Diện tích đất (m²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Ngày cấp GCNQSDĐ
45	AA 00999664	3051/Q01(T93/Q48)	04- LK-06	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
46	AA 00999665	3052/Q01(T93/Q48)	05- LK-06	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
47	AA 00999666	3053/Q01(T93/Q48)	06- LK-06	135,4	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
Phân lô LK-07				835,2			
48	AA 00999675	3062/Q01(T94/Q48)	01- LK-07	166,2	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
49	AA 00999676	3063/Q01(T94/Q48)	02- LK-07	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
50	AA 00999677	3064/Q01(T94/Q48)	03- LK-07	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
51	AA 00999678	3065/Q01(T95/Q48)	04- LK-07	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
52	AA 00999679	3066/Q01(T95/Q48)	05- LK-07	126,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
53	AA 00999680	3067/Q01(T95/Q48)	06- LK-07	165,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 28/12/2028	09/4/2025
Tổng: 53 căn				6.408,8			