

UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2024

V/v thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai đủ điều kiện được
bán, cho thuê mua đối với Tòa
nhà hỗn hợp cao tầng HH thuộc
dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc
Khu đô thị phía Nam, thành phố
Bắc Giang

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam,
Công ty Cổ phần Thương mại và phát triển đô thị Quốc
tế và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 1312/2024/CV-VISC ngày 13/12/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ về việc đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; Hạng mục Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH 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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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;

Căn cứ 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;

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;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Chủ đầu tư dự án cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của dự án

1. Tên dự án: Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (sau đây gọi tắt là dự án).

2. Địa điểm xây dựng: Xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Trong đó, địa điểm xây dựng Tòa nhà hỗn hợp cao tầng tại Lô đất ký hiệu HH trong dự án Khu đô thị mới HH3.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ.

4. Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hỗn hợp cao tầng tại lô đất ký hiệu HH, công trình nhà ở thấp tầng liền kề (*shophouse*) tại lô đất có ký hiệu SH trong phạm vi ranh giới dự án trên diện tích khoảng 3,3ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (*tỷ lệ 1/500*) được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 13/12/2018, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 01/6/2020. Trong đó, các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh (*CX01, CX02*), bãi đỗ xe (*P*).

Công trình hỗn hợp cao tầng (*văn phòng - chung cư - dịch vụ thương mại*) tại lô đất có ký hiệu HH có diện tích xây dựng 1.093m², tổng diện tích sàn là 20.952,7m² không bao gồm tầng hầm, diện tích xây dựng tầng hầm là 2.179m², quy mô tầng cao 19 tầng nổi và 01 tầng hầm (*tầng hầm bố trí bãi đỗ xe; tầng 1 và tầng 2 bố trí thương mại dịch vụ, văn phòng, sinh hoạt chung; các căn hộ bố trí từ tầng 3 đến tầng tầng 19*), mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi công trình tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ; phần diện tích còn lại bố trí sân vườn nội bộ, bãi đỗ xe, tiểu cảnh.

Công trình nhà ở thấp tầng liền kề (*shophouse*) tại lô đất có ký hiệu SH: là các khu nhà ở chia lô thấp tầng tạo thành tuyến phố thương mại có tổng diện tích 1.259m², kích thước phổ biến mỗi lô 7mx16m, cao 5 tầng bám dọc theo TL293, mật độ xây dựng tối đa 100%.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 307.258.000.000 đồng (*Ba trăm linh bảy tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu đồng*).

6. Diện tích đất thực hiện dự án: 3,3ha.

7. Thời gian hoạt động của dự án: Thời gian hoạt động của dự án không quá 50 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư dự án.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết tháng 3/2026, hoàn thành thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án và nghiệm thu, bàn giao đưa dự án vào sử dụng.

II. Pháp lý của dự án

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

- Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ nhất;

- Quyết định số 1085/QĐ-UBND ngày 17/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Quyết định 2604/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Hợp đồng dự án đầu tư sử dụng đất số 03/HĐ-DASĐĐ ngày 12/01/2021 giữa UBND thành phố Bắc Giang và Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ, kèm theo Phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời gian thực hiện dự án ngày 02/8/2023;

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

- Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực lô đất HH7, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của UBND thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực lô đất HH7, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Văn bản số 297/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/02/2022 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 02/2022/QĐ-LD ngày 10/3/2022 của Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 2417/SXD-PTĐT&HTKT ngày 24/8/2023 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình HTKT thuộc dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 3266/SXD-PTĐT&HTKT ngày 07/11/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình xây thô nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 2518/SXD-QLN ngày 31/7/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở các công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH thuộc dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐQT ngày 24/8/2023 của Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ về việc phê duyệt

thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 12/2024/QĐ-LD ngày 19/8/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và phát triển đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ về việc phê duyệt Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH (Tòa nhà chung cư cao tầng HH) tại dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Giấy phép xây dựng số 2432/GPXD do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 25/8/2023 (*công trình hạ tầng kỹ thuật*);

- Giấy phép xây dựng số 2805/GPXD do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 27/8/2024 (*bao gồm công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật*);

- Biên bản nghiệm thi hoàn thành giai đoạn số 01 ngày 16/11/2024 (*nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công cọc, móng, phần ngầm*) giữa đại diện chủ đầu tư (*Công ty cổ phần dịch vụ quốc tế Việt Nam*), đơn vị tư vấn giám sát (*Công ty CP TVĐT& Thiết kế XD Việt Nam*), nhà thầu thi công cọc khoan nhồi (*Công ty CP Tập đoàn Duafat*), nhà thầu thi công phần ngầm, phần thân (*Công ty CPĐT và XD Samcons Việt Nam*), nhà thầu thi công cơ điện (*Công ty cổ phần ứng dụng và phát triển công nghệ thông tin*).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (*đợt 1*) cho Liên danh Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC - IUDT - PHUMY) để thực hiện dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;

- Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (*đợt 2*) cho Liên danh Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC - IUDT - PHUMY) để thực hiện dự án: Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

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

Tổng số có 170 căn hộ ở tại Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH thuộc dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, 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 hộ 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 để được bán, cho thuê mua

Căn cứ quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15; 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; 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 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. Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH thuộc dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang do Liên danh Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua 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: Theo Văn bản số 4573/UBND-QLĐT ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Bắc Giang xác nhận Chủ đầu tư đã gửi Thông báo khởi công xây dựng công trình trước khi thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15. Đồng thời, đến thời điểm này UBND thành phố Bắc Giang chưa phát hiện hành vi vi phạm về trật tự xây dựng của Chủ đầu tư trong quá trình thi công các hạng mục công trình thuộc dự án.

2. Vị trí trên đã được UBND tỉnh Bắc Giang chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Liên danh VISC - IUDT - PHUMY) để thực hiện dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại các Quyết định: 892/QĐ-UBND ngày 15/8/2023; số 775/QĐ-UBND ngày 07/8/2024, đáp ứng theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

3. Có đầy đủ các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng số 2432/GPXD do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 25/8/2023 (*công trình hạ tầng kỹ thuật*);

- Giấy phép xây dựng số 2805/GPXD do Sở Xây dựng Bắc Giang cấp ngày 27/8/2024 (*bao gồm công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật*);

- Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH đang thi công xây dựng đến tầng 2, Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan đã tổ chức nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công cọc, móng và phần ngầm (*Biên bản số 01/HTGD/M ngày 16/11/2024*).

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 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 1312/2024/CV-VISC ngày 13/12/2024, gửi vào bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính của Sở Xây dựng ngày 13/12/2024. Đáp ứng theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

5. Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH thuộc dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 11/8/2020; điều chỉnh tại các Quyết định: số 427/QĐ-UBND ngày 25/4/2023; số 1085/QĐ-UBND ngày 17/12/2024. Liên danh Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ được UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 30/12/2020. Đáp ứng theo quy định tại khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

6. Đáp ứng các điều kiện quy định khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể:

- Công trình Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH hiện không nằm trong trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với công trình, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết; không bị kê biên để đảm bảo 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 (*theo Văn bản số 4573/UBND-QLĐT ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Bắc Giang*). Đảm bảo theo quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 16/3/2023; phù hợp kế hoạch sử dụng của thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định: số 377/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 và số 738/QĐ-UBND ngày 29/7/2024. Đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực lô đất HH7, thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) đã được UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 13/12/2018; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 (*theo Văn bản số 4573/UBND-QLĐT ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Bắc Giang*). Dự án đã được Sở Xây dựng đánh giá phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tại Văn bản số 297/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/02/2022. Như vậy, đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

7. Đáp ứng quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể:

+ Theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 4531/SKHĐT-DTTĐ&GSĐT ngày 19/12/2024, 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 Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5552/TNMT-QLDD ngày 19/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường, dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

+ Dự án đã thực hiện đầy đủ, trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng: Dự án được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 297/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/02/2022; thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại các Văn bản: số 2417/SXD-PTĐT&HTKT ngày 24/8/2023; số 3266/SXD-PTĐT&HTKT ngày 07/11/2023; số 2518/SXD-QLN ngày 31/7/2024; được cấp Giấy phép xây dựng số 2432/GPXD ngày 25/8/2023, số 2805/GPXD ngày 27/8/2024.

+ Hiện tại, UBND thành phố Bắc Giang và UBND xã Tân Tiến đã phối hợp, thực hiện kiểm tra trật tự xây dựng đối với dự án trên theo quy định tại Quyết định số 65/2021/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh và chưa phát hiện hành vi vi phạm trật tự xây dựng, kích thước, vị trí xây dựng công trình tuân thủ Giấy phép xây dựng đã được cấp (*Văn bản số 4573/UBND-QLĐT ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Bắc Giang; Biên bản kiểm tra trật tự ngày 26/11/2024*).

- Theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bắc Giang tại Văn bản số 8905/CTBGI-HKDCN ngày 27/12/2024, Cục Thuế tỉnh đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 8794/TB-CTBGI ngày 25/12/2024; tính đến ngày 27/12/2024, chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ số tiền 50% theo Thông báo thuế là 8.835.845.000 đồng vào NSNN (*có chứng từ nộp tiền kèm theo*), số tiền sử dụng đất còn lại là 8.835.845.000 đồng chưa đến hạn nộp tiền theo Thông báo của Cục Thuế tỉnh. Ngoài ra, chủ đầu tư đã có Văn bản số 2612/2024/CV-VISC ngày 26/12/2024 về việc cam kết hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định tại dự án Khu đô thị mới HH3 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang; Hạng mục: Tòa nhà hỗn hợp cao tầng HH. 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 số 29/2023/QH15.

8. Đáp ứng các điều kiện quy định khoản 7 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể: Chủ đầu tư đã công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp theo quy định (đường link: <https://mascity.vn/ho-so-phap-ly->

[3425123](#)). 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 trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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

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

2. 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.

3. 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. 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.

5. 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 tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

6. 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 và thực hiện chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

7. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về cam kết hiện nay không thể chấp tại bất kỳ ngân hàng, tổ chức tín dụng, cá nhân nào; không đang trong tình trạng bị kê biên tài sản (*tại Văn bản số 1312/2024/CV-VISC ngày 13/12/2024 gửi Sở Xây dựng*).

8. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo 170 căn hộ ở thuộc Dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp 170 căn hộ ở thì việc bán nhà ở hình thành trong tương lai này chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định.

9. 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 và các quy định pháp luật hiện hành; thực hiện việc ký hợp đồng theo quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành (*trong đó cần xác định rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung của nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng; chỗ để xe, việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; kinh phí bảo trì nhà chung cư; cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh... đảm bảo theo đúng quy định hiện hành*).

10. 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.

11. 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.

12. 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 xã hội hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, 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 điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

13. Do thủ tục hành chính Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Bộ phận tiếp nhận của Sở Xây dựng tiếp nhận tại thời điểm 09 giờ 20 phút ngày 17/12/2024. Do vậy, Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý khi thực hiện thế chấp dự án, nhà ở thuộc dự án từ sau thời điểm nêu trên đến ngày Sở Xây dựng ban hành Văn bản này.

Sở Xây dựng đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Dịch vụ Quốc tế Việt Nam, Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ nghiên cứu nội dung trên, thực hiện đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLNN.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Sơn

**DANH SÁCH 170 CĂN HỘ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ
ĐIỀU KIỆN KINH DOANH**

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLN ngày /12/2024 của Sở Xây dựng)

TT	Mã số Căn hộ	Mã loại Căn hộ	Diện tích	Ghi chú
CĂN HỘ CHUNG CƯ				
I	Tầng 3	Tầng 3	794,50	
1	301	CH1	75,90	Căn hộ ở
2	302	CH2	101,60	Căn hộ ở
3	303	CH3	99,60	Căn hộ ở
4	304	CH4	46,90	Căn hộ ở
5	305	CH5	80,90	Căn hộ ở
6	306	CH6	80,90	Căn hộ ở
7	307	CH7	46,90	Căn hộ ở
8	308	CH8	99,60	Căn hộ ở
9	309	CH9	79,60	Căn hộ ở
10	310	CH10	82,60	Căn hộ ở
II	Tầng 4	Tầng 4	794,50	
11	401	CH1	75,90	Căn hộ ở
12	402	CH2	101,60	Căn hộ ở
13	403	CH3	99,60	Căn hộ ở
14	404	CH4	46,90	Căn hộ ở
15	405	CH5	80,90	Căn hộ ở
16	406	CH6	80,90	Căn hộ ở
17	407	CH7	46,90	Căn hộ ở
18	408	CH8	99,60	Căn hộ ở
19	409	CH9	79,60	Căn hộ ở
20	410	CH10	82,60	Căn hộ ở

TT	Mã số Căn hộ	Mã loại Căn hộ	Diện tích	Ghi chú
III	Tầng 5	Tầng 5	794,50	
21	501	CH1	75,90	Căn hộ ở
22	502	CH2	101,60	Căn hộ ở
23	503	CH3	99,60	Căn hộ ở
24	504	CH4	46,90	Căn hộ ở
25	505	CH5	80,90	Căn hộ ở
26	506	CH6	80,90	Căn hộ ở
27	507	CH7	46,90	Căn hộ ở
28	508	CH8	99,60	Căn hộ ở
29	509	CH9	79,60	Căn hộ ở
30	510	CH10	82,60	Căn hộ ở
IV	Tầng 6	Tầng 6	797,00	
31	601	CH1	76,10	Căn hộ ở
32	602	CH2	102,00	Căn hộ ở
33	603	CH3	100,00	Căn hộ ở
34	604	CH4	47,20	Căn hộ ở
35	605	CH5	81,00	Căn hộ ở
36	606	CH6	81,00	Căn hộ ở
37	607	CH7	47,20	Căn hộ ở
38	608	CH8	100,00	Căn hộ ở
39	609	CH9	79,80	Căn hộ ở
40	610	CH10	82,70	Căn hộ ở
V	Tầng 7	Tầng 7	797,00	
41	701	CH1	76,10	Căn hộ ở
42	702	CH2	102,00	Căn hộ ở
43	703	CH3	100,00	Căn hộ ở

TT	Mã số Căn hộ	Mã loại Căn hộ	Diện tích	Ghi chú
44	704	CH4	47,20	Căn hộ ở
45	705	CH5	81,00	Căn hộ ở
46	706	CH6	81,00	Căn hộ ở
47	707	CH7	47,20	Căn hộ ở
48	708	CH8	100,00	Căn hộ ở
49	709	CH9	79,80	Căn hộ ở
50	710	CH10	82,70	Căn hộ ở
VI	Tầng 8	Tầng 8	797,00	
51	801	CH1	76,10	Căn hộ ở
52	802	CH2	102,00	Căn hộ ở
53	803	CH3	100,00	Căn hộ ở
54	804	CH4	47,20	Căn hộ ở
55	805	CH5	81,00	Căn hộ ở
56	806	CH6	81,00	Căn hộ ở
57	807	CH7	47,20	Căn hộ ở
58	808	CH8	100,00	Căn hộ ở
59	809	CH9	79,80	Căn hộ ở
60	810	CH10	82,70	Căn hộ ở
VII	Tầng 9	Tầng 9	797,00	
61	901	CH1	76,10	Căn hộ ở
62	902	CH2	102,00	Căn hộ ở
63	903	CH3	100,00	Căn hộ ở
64	904	CH4	47,20	Căn hộ ở
65	905	CH5	81,00	Căn hộ ở
66	906	CH6	81,00	Căn hộ ở
67	907	CH7	47,20	Căn hộ ở

TT	Mã số Căn hộ	Mã loại Căn hộ	Diện tích	Ghi chú
68	908	CH8	100,00	Căn hộ ở
69	909	CH9	79,80	Căn hộ ở
70	910	CH10	82,70	Căn hộ ở
VIII	Tầng 10	Tầng 10	797,00	
71	1001	CH1	76,10	Căn hộ ở
72	1002	CH2	102,00	Căn hộ ở
73	1003	CH3	100,00	Căn hộ ở
74	1004	CH4	47,20	Căn hộ ở
75	1005	CH5	81,00	Căn hộ ở
76	1006	CH6	81,00	Căn hộ ở
77	1007	CH7	47,20	Căn hộ ở
78	1008	CH8	100,00	Căn hộ ở
79	1009	CH9	79,80	Căn hộ ở
80	1010	CH10	82,70	Căn hộ ở
IX	Tầng 11	Tầng 11	797,00	
81	1101	CH1	76,10	Căn hộ ở
82	1102	CH2	102,00	Căn hộ ở
83	1103	CH3	100,00	Căn hộ ở
84	1104	CH4	47,20	Căn hộ ở
85	1105	CH5	81,00	Căn hộ ở
86	1106	CH6	81,00	Căn hộ ở
87	1107	CH7	47,20	Căn hộ ở
88	1108	CH8	100,00	Căn hộ ở
89	1109	CH9	79,80	Căn hộ ở
90	1110	CH10	82,70	Căn hộ ở
X	Tầng 12	Tầng 12	797,00	

TT	Mã số Căn hộ	Mã loại Căn hộ	Diện tích	Ghi chú
91	1201	CH1	76,10	Căn hộ ở
92	1202	CH2	102,00	Căn hộ ở
93	1203	CH3	100,00	Căn hộ ở
94	1204	CH4	47,20	Căn hộ ở
95	1205	CH5	81,00	Căn hộ ở
96	1206	CH6	81,00	Căn hộ ở
97	1207	CH7	47,20	Căn hộ ở
98	1208	CH8	100,00	Căn hộ ở
99	1209	CH9	79,80	Căn hộ ở
100	1210	CH10	82,70	Căn hộ ở
XI	Tầng 12A	Tầng 12A	797,00	
101	12A01	CH1	76,10	Căn hộ ở
102	12A02	CH2	102,00	Căn hộ ở
103	12A03	CH3	100,00	Căn hộ ở
104	12A04	CH4	47,20	Căn hộ ở
105	12A05	CH5	81,00	Căn hộ ở
106	12A06	CH6	81,00	Căn hộ ở
107	12A07	CH7	47,20	Căn hộ ở
108	12A08	CH8	100,00	Căn hộ ở
109	12A09	CH9	79,80	Căn hộ ở
110	12A10	CH10	82,70	Căn hộ ở
XII	Tầng 14	Tầng 14	797,00	
111	1401	CH1	76,10	Căn hộ ở
112	1402	CH2	102,00	Căn hộ ở
113	1403	CH3	100,00	Căn hộ ở
114	1404	CH4	47,20	Căn hộ ở

TT	Mã số Căn hộ	Mã loại Căn hộ	Diện tích	Ghi chú
115	1405	CH5	81,00	Căn hộ ở
116	1406	CH6	81,00	Căn hộ ở
117	1407	CH7	47,20	Căn hộ ở
118	1408	CH8	100,00	Căn hộ ở
119	1409	CH9	79,80	Căn hộ ở
120	1410	CH10	82,70	Căn hộ ở
XIII	Tầng 15	Tầng 15	797,00	
121	1501	CH1	76,10	Căn hộ ở
122	1502	CH2	102,00	Căn hộ ở
123	1503	CH3	100,00	Căn hộ ở
124	1504	CH4	47,20	Căn hộ ở
125	1505	CH5	81,00	Căn hộ ở
126	1506	CH6	81,00	Căn hộ ở
127	1507	CH7	47,20	Căn hộ ở
128	1508	CH8	100,00	Căn hộ ở
129	1509	CH9	79,80	Căn hộ ở
130	1510	CH10	82,70	Căn hộ ở
XIV	Tầng 16	Tầng 16	797,00	
131	1601	CH1	76,10	Căn hộ ở
132	1602	CH2	102,00	Căn hộ ở
133	1603	CH3	100,00	Căn hộ ở
134	1604	CH4	47,20	Căn hộ ở
135	1605	CH5	81,00	Căn hộ ở
136	1606	CH6	81,00	Căn hộ ở
137	1607	CH7	47,20	Căn hộ ở
138	1608	CH8	100,00	Căn hộ ở

TT	Mã số Căn hộ	Mã loại Căn hộ	Diện tích	Ghi chú
139	1609	CH9	79,80	Căn hộ ở
140	1610	CH10	82,70	Căn hộ ở
XV	Tầng 17	Tầng 17	325,30	
141	1701	CH1	76,10	Căn hộ ở
142	1702	CH2	102,00	Căn hộ ở
143	1703	CH3	100,00	Căn hộ ở
144	1704	CH4	47,20	Căn hộ ở
145	1705	CH5	81,00	Căn hộ ở
146	1706	CH6	81,00	Căn hộ ở
147	1707	CH7	47,20	Căn hộ ở
148	1708	CH8	100,00	Căn hộ ở
149	1709	CH9	79,80	Căn hộ ở
150	1710	CH10	82,70	Căn hộ ở
XVI	Tầng 18	Tầng 18	797,00	
151	1801	CH1	76,10	Căn hộ ở
152	1802	CH2	102,00	Căn hộ ở
153	1803	CH3	100,00	Căn hộ ở
154	1804	CH4	47,20	Căn hộ ở
155	1805	CH5	81,00	Căn hộ ở
156	1806	CH6	81,00	Căn hộ ở
157	1807	CH7	47,20	Căn hộ ở
158	1808	CH8	100,00	Căn hộ ở
159	1809	CH9	79,80	Căn hộ ở
160	1810	CH10	82,70	Căn hộ ở
XVII	Tầng 19	Tầng 19	797,00	
161	1901	CH1	76,10	Căn hộ ở

TT	Mã số Căn hộ	Mã loại Căn hộ	Diện tích	Ghi chú
162	1902	CH2	102,00	Căn hộ ở
163	1903	CH3	100,00	Căn hộ ở
164	1904	CH4	47,20	Căn hộ ở
165	1905	CH5	81,00	Căn hộ ở
166	1906	CH6	81,00	Căn hộ ở
167	1907	CH7	47,20	Căn hộ ở
168	1908	CH8	100,00	Căn hộ ở
169	1909	CH9	79,80	Căn hộ ở
170	1910	CH10	82,70	Căn hộ ở
Tổng diện tích Căn hộ			13.541,5	