

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: 1565/SXD-QLN

V/v thông báo nhà ở (10 lô đất ở)
hình thành trong tương lai đủ điều
kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án
Khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị
trấn Hồ, huyện Thuận Thành

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

Bắc Ninh, ngày 05 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 55/TB-1369 ngày 26/8/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 10 thửa đất nhà ở tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành (hiện nay là phường Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh) 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 về 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 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về việc 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 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số Điều Luật Nhà ở.

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án đầu tư xây dựng: Khu dân cư thôn Cả Đông Đồi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần xây dựng 1369.

3. Địa điểm dự án: Thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là Khu phố Cả Đông Côi, phường Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh).

4. Quy mô dự án: Tổng diện tích khu đất là 61.843,5 m²; trong đó diện tích đất ở là 19.722,2 m² (186 lô).

II. Pháp lý của dự án

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

- Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 27/11/2017 và số 129/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở Dự án xây dựng HTKT Khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành;

- Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành;

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

- Quyết định số 255/QĐ-SXD ngày 31/8/2017 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư dịch vụ tại thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành;

- Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 18/3/2019 của UBND huyện Thuận Thành về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh;

- Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện Thuận Thành về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán điều chỉnh, bổ sung Công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh;

- Giấy chứng nhận số 35/TD-PCCC ngày 20/12/2018 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Bắc Ninh về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành;

- Quyết định số 378/QĐ-STNMT ngày 20/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành;

- Dự án không thuộc diện phải cấp giấy phép xây dựng.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 và số 625/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND tỉnh về việc giao đất cho UBND huyện Thuận Thành để đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt mục đích sử dụng đất dự án Khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 24/11/2017 và ngày 18/3/2019.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 10 lô đất ở, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 22/4/2019.

4. Về tiến độ thi công của dự án.

Theo báo cáo của Công ty cổ phần xây dựng 1369, Dự án đã xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Đường giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống PCCC, hệ thống hào kỹ thuật, cấp điện, điện chiếu sáng; đã Thông báo khởi công xây dựng 10 căn nhà ở liền kề tại Dự án theo Thông báo khởi công số 54/TB-1369 ngày 25/8/2025 của Công ty cổ phần xây dựng 1369.

Việc hoàn thiện và vận hành phần hạ tầng kỹ thuật tại dự án Chủ đầu tư đã hoàn thành các nội dung sau:

- Văn bản nghiệm thu số 81/NT-PCCC ngày 19/3/2020 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bắc Ninh về việc nghiệm thu công tác PCCC tại dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành;

- Biên bản nghiệm thu, kiểm tra kỹ thuật trước khi đóng điện vào công trình ngày 26/6/2020; Biên bản nghiệm thu kỹ thuật, đóng điện vào công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành ngày 08/7/2020;

- Báo cáo kết quả kiểm định chất lượng công trình xây dựng số 07/BC-TTKD ngày 10/7/2020 của Trung tâm kiểm định chất lượng và kinh tế xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc báo cáo kết quả kiểm định chất lượng hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành;

- Biên bản về việc kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành và nhận bàn giao công trình HTKT Khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành ngày 03/11/2020 giữa Chủ đầu tư và UBND huyện Thuận Thành;

- Biên bản kiểm tra và xác nhận hết thời hạn bảo hành công trình ngày 12/11/2021 giữa Chủ đầu tư và UBND huyện Thuận Thành.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

Sở Xây dựng đã có văn bản số 604/SXD-QLN ngày 08/4/2022 và văn bản số 486/SXD-QLN ngày 29/7/2025 về việc thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 39 và 09 lô đất ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu pháp lý kèm theo đề nghị của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 và thực trạng đầu tư xây dựng hạ tầng tại dự án; căn cứ các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 10 lô đất ở thuộc Dự án Khu dân cư thôn Cả Đông Côi đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cụ thể:

STT	Số lô QH		Theo giấy chứng nhận				Diện tích (m2)
	Lô đất	Ký hiệu	Số thửa	Tờ bản đồ địa chính số	Số vào sổ	Số giấy chứng nhận	
01	LK-1	03	38	95	CT24433	CR423501	105.0
02	LK-1	12	7	95	CT24414	CR423482	105.0
03	LK-1	15	70	94	CT24401	CR423469	105.0
04	LK-1	22	25	94	CT24377	CR423445	105.0
05	LK-2	08	90	95	CT24455	CR423523	105.0
06	LK-3	21	3	97	CT24529	CR423597	105.0
07	LK-3	22	4	97	CT24530	CR423598	105.0
08	LK-3	23	5	97	CT24531	CR423599	105.0
09	LK-3	24	1	97	CT24528	CR423596	105.0
10	LK-3	30	183	95	CT24523	CR423591	105.0

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

1. 10 nhà ở nêu trên 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 Ninh 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, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

6. Chủ đầu tư có văn bản cam kết 10 nhà ở nêu trên 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. Yêu cầu và đề nghị đối với chủ đầu tư dự án, đơn vị liên quan

1. Yêu cầu

- 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.

- 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.

2. 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

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua 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 thực hiện kinh doanh, đề nghị Chủ đầu tư dự án phải thực hiện cập nhật, công khai thông tin về dự án bất động sản, thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai 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.

- Sau khi nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo thông báo tại Văn bản này, trường hợp chủ đầu tư thực hiện thế chấp thì phải giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng 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.

- 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 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;

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

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

- 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);

- 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;

- 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;

- 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.

- UBND phường Thuận Thành: 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 Xây dựng 1369, UBND phường Thuận Thành tổ chức thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế tỉnh Bắc Ninh;
- UBND phường Thuận Thành;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QL.N, Hnv.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng