

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

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

Bắc Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 38 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (nay là xã Tân Yên và xã Nhã Nam, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty cổ phần Hawee Bất động sản

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 38/CV-HWPL ngày 21/8/2025 của Công ty cổ phần Hawee Bất động sản về việc đề nghị thông báo 38 căn nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (nay là xã Tân Yên và xã Nhã Nam, tỉnh Bắc Ninh) 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 thông báo kết quả kiểm tra về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (nay là xã Tân Yên và xã Nhã Nam, tỉnh Bắc Ninh), cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG CỦA DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (sau đây gọi tắt là Dự án).

2. Địa điểm xây dựng: Xã Liên Sơn và thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Tân Yên và xã Nhã Nam, tỉnh Bắc Ninh)

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Hawee Bất động sản.

4. Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

- Sơ bộ phương án xây dựng

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 04/02/2021 trên diện tích khoảng 11,17 ha, bao gồm: Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải...

+ Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 38 căn nhà ở liền kề tại phân lô LK03 (8 căn), LK04 (15 căn), LK06 (15 căn) với quy mô 04 tầng, diện tích xây dựng 4.351,2m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 13.624,2m².

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Cơ cấu sản phẩm của dự án bao gồm 283 lô đất ở liền kề với tổng diện tích 30.719,1m², trong đó:

+ Đất ở liền kề có xây thô: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 38 căn nhà ở liền kề tại các phân lô có ký hiệu LK03 (8 căn), LK04 (15 căn), LK06 (15 căn) (với tổng diện tích là 4.351,2m²; tổng diện tích sàn khoảng 13.624,2m²; chiều cao 4 tầng.

+ Đất ở liền kề không xây thô: 245 lô đất ở tại các lô đất LK01, LK02, LK03 (từ lô số 9 đến lô số 15), LK04 (từ lô số 16 đến lô số 30), LK05, LK06 (từ lô số 16 đến lô số 30), LK07, LK08, LK09 (lô số 01 đến lô số 13 và từ lô số 34 đến lô số 46), LK10 được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với tổng diện tích là 26.367,9m².

- Quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi 11,17ha dự án cho nhà nước quản lý.

- Quy mô dân số: Khoảng 1.132 người.

5. Vốn đầu tư của dự án: 185.742.356.000 đồng (*Một trăm tám mươi năm tỷ, bảy trăm bốn mươi hai triệu, ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng*).

6. Diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 11,17ha.

7. Thời gian hoạt động của dự án: không quá 07 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết tháng 6/2026 hoàn thành toàn bộ thủ tục và hoàn thiện thi công xây dựng công trình, nghiệm thu đi vào sử dụng.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. Thông tin pháp lý đầu tư của dự án

- Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 21/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

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

- Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 04/02/2024 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Bắc thị trấn Cao Thượng mở rộng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500;

- Giấy phép xây dựng số 1368/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 07/5/2024 (*hạng mục hạ tầng kỹ thuật*);

- Văn bản số 4186/SXD-QLN ngày 09/12/2024 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 1368/GPXD ngày 07/5/2024;

- Giấy phép xây dựng số 87/GPXD ngày do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 25/6/2025;

- Văn bản số 1758/SXD-PTĐT&HTKT ngày 04/7/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Văn bản số 3366/SXD-PTĐT ngày 09/10/2024 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 dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Văn bản số 1689/SXD-PTĐT ngày 28/5/2025 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 dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên;

- Thông báo số 35/TB-HWPL ngày 15/8/2025 của Công ty cổ phần Hawee Bất động sản về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng;

- Biên bản số 01/HTHMXDCT ngày 18/8/2025 giữa Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Hawee Bất động sản), đơn vị tư vấn thiết kế (*Công ty TNHH thiết kế văn hóa và thiên nhiên*), tư vấn giám sát (*Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tân Yên*), nhà thầu thi công (*Tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam*) về việc nghiệm thu hoàn thành các hạng mục xây dựng công trình;

- Văn bản số 58/NT-PCCC ngày 14/8/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy;

- Giấy phép môi trường số 153/GPMT-UBND do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 25/6/2025.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần

Hawee Bất động sản để thực hiện dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất của 38 lô đất.

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

Tổng số 38 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án thuộc dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Thông tin chi tiết về các căn nhà ở được lập thành danh sách tại Phụ lục 01 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

1. 38 căn nhà ở xây thô nêu trên đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

Dự án hiện đã được UBND tỉnh Bắc Giang chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần Hawee Bất động sản để thực hiện dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 19/4/2024.

3. Có các loại giấy tờ sau:

- Các Giấy phép xây dựng: số 1368/GPXD ngày 07/5/2024; điều chỉnh tại Văn bản số 4186/SXD-QLN ngày 09/12/2024 của Sở Xây dựng; số 87/GPXD ngày 25/6/2025 của UBND huyện Tân Yên (*hạng mục hạ tầng kỹ thuật*);

- Các công trình nhà ở tại các phân lô LK03, LK04, LK06 là nhà ở riêng lẻ, quy mô dưới 07 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Do đó thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014; sửa đổi tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH15.

- Thông báo khởi công số 35/TB-HWPL ngày 15/8/2025 của Công ty cổ phần Hawee Bất động sản gửi Sở Xây dựng, UBND các xã Tân Yên, Nhã Nam;

- Biên bản số 01/HTHMXDCT ngày 18/8/2025 giữa Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Hawee Bất động sản), đơn vị tư vấn thiết kế (*Công ty TNHH thiết kế văn hóa và thiên nhiên*), tư vấn giám sát (*Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tân Yên*), nhà thầu thi công (*Tổng Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam*) về việc nghiệm thu hoàn thành các hạng mục xây dựng công trình;

- Văn bản số 58/NT-PCCC ngày 14/8/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy;

- Giấy phép môi trường số 153/GPMT-UBND do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 25/6/2025.

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 38/CV-HHWPL ngày 21/8/2025, gửi vào bộ phận tiếp nhận thủ tục hành chính của Sở Xây dựng ngày 22/8/2025.

5. 38 công trình nhà ở (*xây thô hoàn thiện mặt tiền*) thuộc dự án Khu dân cư Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 21/10/2021 (*Xây thô hoàn thiện mặt tiền 38 căn nhà ở liền kề tại các phân lô có ký hiệu LK03 (8 căn), LK04 (15 căn), LK06 (15 căn) (với tổng diện tích là 4.351,2m²; tổng diện tích sàn khoảng 13.624,2m²; chiều cao 4 tầng)*) và Chủ đầu tư được phép kinh doanh, chuyển nhượng đối với 38 căn nhà ở liền kề này (*theo Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 20/5/2025*). Công ty cổ phần Hawee Bất động sản là nhà đầu tư thực hiện Dự án theo Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND tỉnh.

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 năm 2023:

- Tại Văn bản số 38/CV-HWPL ngày 21/8/2025 của Công ty cổ phần Hawee Bất động sản, chủ đầu tư cam kết: 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; 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.

- Hiện tại, Sở Xây dựng, UBND xã Tân Yên và UBND xã Nhã Nam không phát hiện và không nhận được các thông tin trên đối với các lô đất (*theo Biên bản làm việc ngày 04/9/2025 giữa Sở Xây dựng, UBND xã Tân Yên, UBND xã Nhã Nam và Chủ đầu tư*).

Căn cứ hồ sơ gửi kèm, thông tin hiện có tại Sở Xây dựng, cơ quan chủ trì đánh giá đảm bảo theo quy định tại điểm b, điểm c, điểm d, điểm đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

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

- Về quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Dự án hiện đã được giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND tỉnh. 38 lô đất xây dựng nhà ở trên hiện đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Bắc thị trấn Cao Thượng, tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 04/02/2021. Dự án đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án các tại Văn bản số 1758/SXD-PTĐT&HTKT ngày 04/7/2022; số 2225/SXD-PTĐT&HTKT ngày 15/8/2022; số 3366/SXD-PTĐT ngày 09/10/2024, đã được Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 1368/GPXD ngày 07/5/2024; điều chỉnh tại Văn bản số 4186/SXD-QLN ngày 09/12/2024, được UBND huyện Tân Yên cấp Giấy phép xây dựng số 87/GPXD ngày 25/6/2025 (*hạng mục hạ tầng kỹ thuật*). Trong quá trình thực hiện dự án, UBND huyện Tân Yên đã ban hành Quyết định số 3059/QĐ-XPHC ngày 23/6/2025 về việc xử phạt vi phạm hành chính với số tiền 130.000.000 triệu đồng, đến nay Chủ đầu tư đã chấp hành nộp phạt và khắc phục hậu quả theo quy định; Sở Xây dựng đã tổ chức kiểm tra chất lượng công trình xây dựng và thông báo kết quả cho Chủ đầu tư tại Kết luận số 1428/KL-SXD ngày 17/5/2025. Đến nay, chủ đầu tư đã khắc phục và báo cáo Sở Xây dựng tại Văn bản số 25/BC-HWPL.

+ Dự án thực hiện đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật về đầu tư. Dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư tại các Quyết định: số 1126/QĐ-UBND ngày 21/10/2021; số 534/QĐ-UBND ngày 20/5/2025, theo đó tiến độ thực hiện dự án đến tháng 6/2026 và thời hạn hoạt động đến tháng 02/2029. Do đó, dự án hiện đang trong tiến độ thực hiện và trong thời gian hoạt động.

+ Hiện tại, Sở Xây dựng không phát hiện và không nhận được thông tin của UBND xã Tân Yên và xã Nhã Nam về việc vi phạm quy định trật tự xây dựng tại dự án.

+ Tại các Văn bản số 5530/CCTKV06-CNTK ngày 09/6/2025; số 3728/BNI-QLDN3 ngày 04/9/2025 của Thuế tỉnh Bắc Ninh xác nhận Công ty cổ phần Hawee Bất động sản đã hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước, không nợ tiền sử dụng đất và không phát sinh vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

7. 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://haweeparkland.com/thong-tin-du-an-khu-dan-cu-bac-thi-tran-cao-thuong-huyen-tan-yen>) và trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (<https://bds.xaydung.gov.vn>). Đáp ứng quy định tại khoản 7 Điều 24 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 năm 2023.

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. 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;

IV. 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;

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

- 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.

- UBND các xã Tân Yên, Nhã Nam: 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 Hawee Bất động sản, UBND các xã Tân Yên, Nhã Nam tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế tỉnh Bắc Ninh;
- UBND các xã: Tân Yên và Nhã Nam;
- Lãnh đạo Sở;
- Công thông tin điện tử Sở Xây dựng (*đăng tải*);
- Lưu: VT, QLNDuy.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng

**PHỤ LỤC 01: DANH SÁCH 38 CĂN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG
TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN KINH DOANH**

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLN ngày /9/2025 của Sở Xây dựng)

TT	Số Giấy chứng nhận QSDĐ	Đơn vị cấp	Ngày cấp	Diện tích đất (m²)	Loại nhà ở	Ghi chú	
						Số lô	Phân lô theo QHCT
Phân lô LK03							
1	AA 01006548	Sở NN&MT	24/06/2025	199	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 01	LK03
2	AA 01006243	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 02	LK03
3	AA 01006244	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 03	LK03
4	AA 01006245	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 04	LK03
5	AA 01006246	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 05	LK03
6	AA 01006247	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 06	LK03
7	AA 01006248	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 07	LK03
8	AA 01006249	Sở NN&MT	24/06/2025	136	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 08	LK03
Phân lô LK04							
9	AA 01006417	Sở NN&MT	24/06/2025	147,5	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 01	LK04
10	AA 01006418	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 02	LK04
11	AA 01006419	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 03	LK04
12	AA 01006420	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 04	LK04
13	AA 01006554	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 05	LK04
14	AA 01006555	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 06	LK04
15	AA 01006556	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 07	LK04
16	AA 01006557	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 08	LK04
17	AA 01006558	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 09	LK04
18	AA 01006559	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liên kề xây thô	Lô số 10	LK04

TT	Số Giấy chứng nhận QSDD	Đơn vị cấp	Ngày cấp	Diện tích đất (m ²)	Loại nhà ở	Ghi chú	
						Số lô	Phân lô theo QHCT
19	AA 02973983	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 11	LK04
20	AA 02973984	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 12	LK04
21	AA 01006562	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 13	LK04
22	AA 01006563	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 14	LK04
23	AA 01006564	Sở NN&MT	24/06/2025	131,5	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 15	LK04
Phân lô LK06							
24	AA 01006481	Sở NN&MT	24/06/2025	134,3	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 01	LK06
25	AA 01006482	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 02	LK06
26	AA 01006483	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 03	LK06
27	AA 01006484	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 04	LK06
28	AA 01006485	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 05	LK06
29	AA 01006486	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 06	LK06
30	AA 01006487	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 07	LK06
31	AA 01006488	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 08	LK06
32	AA 01006489	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 09	LK06
33	AA 01006490	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 10	LK06
34	AA 01006491	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 11	LK06
35	AA 01006492	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 12	LK06
36	AA 01006493	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 13	LK06
37	AA 01006494	Sở NN&MT	24/06/2025	108	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 14	LK06
38	AA 01006495	Sở NN&MT	24/06/2025	146,8	Nhà ở liền kề xây thô	Lô số 15	LK06
	Tổng			4351,1			