

Số: 183 /SXD-QLN

Bắc Giang, ngày 17 tháng 3 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với các toà CT.3-3; CT.4-3 thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lò CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 303/2025/CV-EVG ngày 03/3/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang về việc đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với các toà CT.3-3; CT.4-3 thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lò CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh 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;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Ngày 07/03/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 62/SXD-QLN về việc đề nghị tham gia ý kiến thẩm định nhà ở hình thành trong tương lai đối với các toà CT.3-3, CT.4-3 thuộc Dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lò CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên) gửi các cơ quan, đơn vị có liên quan. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được đầy đủ các cơ bản tham gia ý kiến, gồm: Sở Tài chính¹, Nông nghiệp và Môi trường², Cục thuế tỉnh³, UBND thị xã Việt Yên⁴.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị và tài liệu dự án do Chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

¹ Văn bản số 216/STC-DTĐD&GSDT ngày 13/03/2025;

² Văn bản số 235/SNNMT-QLĐD ngày 13/03/2025;

³ Văn bản số 1326/CTBGGL-KK ngày 12/03/2025;

⁴ Văn bản số 882/UBND-HTKT&ĐT ngày 14/03/2025;

I. Thông tin chung của dự án

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (*sau đây gọi là Dự án*).

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang.

3. Quy mô dự án (*theo Quyết định số 1540/QĐ-UBND ngày 27/12/2021; Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND tỉnh; Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh*).

- Quy mô đầu tư xây dựng:

Công trình dự án được xây dựng trên lô CT.3, CT.4 có tổng diện tích 20.773,0m², thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại cao tầng; sân, đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ. Cụ thể:

+ Xây dựng 06 khối nhà ở chung cư gồm: 05 toà nhà ở xã hội cao 20 tầng nổi và 01 tầng hầm; 01 toà nhà ở thương mại cao 20 tầng nổi và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng khoảng 7.058m², tổng diện tích sàn xây dựng 144.234m². Trong đó: Nhà ở xã hội diện tích xây dựng khoảng 5.488m², tổng diện tích sàn xây dựng 114.299 m². Nhà ở thương mại diện tích xây dựng khoảng 1.569m² (tương đương 20%), tổng diện tích sàn xây dựng 29.935 m². Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Điện, chống sét, chiếu sáng, chống ồn, thông tin truyền thông, thu gom rác, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông gió và điều hòa không khí.

+ Xây dựng hệ thống đầu nổi đồng bộ với trạm xử lý nước thải của khu đô thị hiện có, công suất đảm bảo cho dân số toàn bộ dự án, nước thải sau xử lý phải đảm bảo tiêu chuẩn để thải ra ngoài môi trường theo quy định.

+ Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà: sân đường, cây xanh, cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (gồm trạm biến áp, cấp điện, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, thông tin liên lạc) trong phạm vi ranh giới dự án.

- Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 8.000 người.

4. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.712.121.507.000 đồng (*theo Quyết định số 1540/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh*).

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (nay là Phường Nénh, thị xã Việt Yên).

7. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: Đến hết Quý II năm 2026.

II. Pháp lý của dự án

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

- Quyết định số 1540/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên; Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 và Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và điều chỉnh quyết định chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên;

- Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 9/6/2022 của UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang.

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

2.1. Hồ sơ quy hoạch:

Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 22/8/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Nhà ở xã hội thị trấn Nénh, huyện Việt Yên tỷ lệ 1/500; UBND huyện Việt Yên (*nay là thị xã Việt Yên*) phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tại Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 30/1/2019; điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 1761/QĐ-UBND ngày 28/5/2019; Quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 02/3/2021; Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 26/3/2021; Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 25/2/2025.

2.2. Hồ sơ thiết kế được phê duyệt:

- Văn bản số 4306/SXD-QLN ngày 17/12/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên;

- Quyết định số 24/2024/QĐ-NOXH ngày 18/12/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang về việc phê duyệt dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định số 25/2024/QĐ-NOXH ngày 21/12/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án.

2.3. Giấy phép xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 4405/GPXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng cấp phép xây dựng các công trình thuộc Dự án.

- Thông báo khởi công số 1226/CV-ECG ngày 26/12/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 14/4/2023 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất, giao đất cho liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang tại thị trấn Nénh, huyện Việt Yên; Biên bản bàn giao đất ngày 19/4/2023.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 361535 ngày 29/8/2023 và số DL 361533 ngày 29/8/2023 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa uỷ quyền Chủ tịch UBND tỉnh cấp.

4. Về hoàn thành xây dựng phần móng, phần ngầm nhà ở:

- Biên bản nghiệm thu số 01/NOXH/NT-HTPH/CT.3-3/LICOGI13FC ngày 21/02/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng phần móng, phần ngầm toà CT.3-3;
- Biên bản nghiệm thu số 01/NOXH/NT-HTPH/CT.4-3/LICOGI13FC ngày 28/02/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng phần móng, phần ngầm toà CT.4-3.

5. Hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Công văn số 882/UBND-KTHT&ĐT ngày 14/3/2025 của UBND thị xã Việt Yên.
- Quyết định số 1057/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh cấp Giấy phép môi trường cho Dự án.

6. Về thể chế chấp dự án nhà ở: Theo Văn bản số 303/2025/CV-QVG ngày 03/3/2025, Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang hiện nay dự án không đăng ký thế chấp.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh

Tổng số có 401 căn hộ tại toà CT.3-3 và 301 căn hộ tại toà CT.4-3 thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đủ điều kiện đưa vào kinh doanh hình thành trong tương lai. Thông tin chi tiết về các căn hộ được lập thành Danh sách kèm theo Văn bản này (có Danh sách kèm theo).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đã đáp ứng điều kiện được đưa vào kinh doanh

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; 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; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Các công trình CT.3-3,

CT.4-3 thuộc Dự án do Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bên vũng Evergreen Bắc Giang 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 Văn bản số 1226/TB-VG ngày 26/12/2024 gửi Sở Xây dựng, UBND thị xã Việt Yên, UBND phường Nénh thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình 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 có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 361535 ngày 29/8/2023 và số DL 361533 ngày 29/8/2023 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa uỷ quyền Chủ tịch UBND tỉnh cấp.

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:

- *Về Giấy phép xây dựng:* Công trình CT.3-3 và CT.4-3 đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng tại Giấy phép số 4405/GPXD ngày 25/12/2024.

- *Về Giấy tờ nghiệm thu:*

+ Biên bản nghiệm thu số 01/NOXH/NT-HTPH/CT.3-3/LICOGI13FC ngày 21/02/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng phần móng, phần ngầm toà CT.3-3;

+ Biên bản nghiệm thu số 01/NOXH/NT-HTPH/CT.4-3/LICOGI13FC ngày 28/02/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng phần móng, phần ngầm toà CT.4-3;

+ Khu vực Dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo dự án Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên do Quy đầu tư phát triển tỉnh Bắc Giang làm chủ đầu tư.

Đáp ứng các giấy tờ theo quy định tại điểm a, điểm c khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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 303/2025/CV-ECG ngày 03/3/2025 gửi vào bộ phận tiếp nhận thủ tục hành chính của Sở Xây dựng ngày 03/03/2025.

Đáp ứng theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

5. Các công trình nhà ở thương mại CT.3-3 và công trình nhà ở xã hội CT.4-3 thuộc Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1540/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 và điều chỉnh chủ trương, điều chỉnh chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 và Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 02/12/2024; Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang được UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 9/6/2022.

Đáp ứng theo quy định tại khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

6. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

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

Theo Văn bản số 882/UBND-HTKT&ĐT ngày 14/03/2025 của UBND thị xã Việt Yên: Công trình CT.3-3, CT.4-3 không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

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

- Theo Văn bản số 235/SNNMT-QLĐĐ ngày 13/03/2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường: Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện (nay là thị xã) Việt Yên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023; phù hợp kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện (nay là thị xã) Việt Yên được UBND tỉnh phê duyệt tại số 354/QĐ-UBND ngày 11/4/2024.

- Dự án phù hợp với quy hoạch được phê duyệt: Theo Văn bản số 882/UBND-HTKT&ĐT ngày 14/03/2025 của UBND thị xã Việt Yên Dự án phù hợp với đồ án Quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 22/8/2017; được UBND huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên) phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 30/01/2019; Quyết định số 1761/QĐ-UBND ngày 28/5/2019; Quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 và Quyết định số 330/QĐ-UBND ngày 26/3/2021.

- Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về đầu tư: Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1540/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 và điều chỉnh chủ trương, điều chỉnh chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 16/8/2024

và Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 02/12/2024; Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang được UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 9/6/2022.

Theo Văn bản số 216/STC-PTTB&GSDT ngày 13/03/2025 của Sở Tài Chính: Dự án thực hiện các trình tự, thủ tục như lập, thẩm định, quyết định phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư; tổ chức lựa chọn và quyết định chấp thuận nhà đầu tư đảm bảo theo đúng trình tự và theo các quy định của pháp luật.

- Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về đất đai:

Theo Văn bản số 235/SNNMT-QLDD ngày 13/03/2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường của Sở Nông nghiệp và Môi trường: Việc giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành: Dự án đã được UBND tỉnh giao đất cho liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang thuê đất để thực hiện Dự án tại tỉnh Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 14/4/2023, trong đó diện tích đất ở giao đất có thu tiền sử dụng đất là 20.773,0m² (gồm Lô CT3 diện tích 10.603m², lô CT4 diện tích 10.170m²); Dự án đã được bàn giao đất ngày 19/4/2023. Việc đăng ký thế chấp: Lô CT3, CT4 thuộc dự án Nhà ở xã hội danh cho công nhân lô CT3, CT4 tại khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (nay là phường Nénh, thị xã Việt Yên) không đăng ký thế chấp.

- Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về xây dựng: Dự án đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 4306/SXD-QLN ngày 17/12/2024; Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang phê duyệt Dự án tại Quyết định số 24/2024/QĐ-NOXH ngày 18/12/2024; phê duyệt thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở tại Quyết định số 25/2024/QĐ-NOXH ngày 21/12/2024;

- Tuân thủ cấp phép xây dựng: Sở Xây dựng đã cấp giấy phép xây dựng tại Giấy phép số 4405/GPXD ngày 25/12/2024. Chủ đầu tư đã có thông báo khởi công xây dựng công trình tại Thông báo số 1226/CV-ECG ngày 26/12/2025.

Theo Văn bản số 882/UBND-HTKT&DT ngày 14/03/2025 của UBND thị xã Việt Yên: Sau khi tiếp nhận thông báo khởi công của chủ đầu tư, UBND thị xã Việt Yên đã tổ chức kiểm tra, thực hiện quy trình kiểm tra đảm bảo tuân thủ theo quy định. Kết quả kiểm tra cho thấy công trình thi công cơ bản đúng với hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Trong quá trình thực hiện dự án, Chủ đầu tư có bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng tại Quyết định số 5173/QĐ-XPHC ngày 23/7/2024. Chủ đầu tư đã thi hành xong quyết định xử phạt hành chính và đã khắc phục hậu quả.

- Dự án phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư:

Theo Văn bản số 216/STC-ĐTTB&GSDT ngày 13/03/2025 của Sở Tài Chính: Tại Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án thi tiến độ dự án đến hết Quý II năm 2026. Như vậy, đến nay dự án vẫn nằm trong tiến độ thực hiện dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

Như vậy, các điều kiện về điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đều đảm bảo tuân thủ theo quy định.

7. 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:

Theo Văn bản số 1326/CTBG-GI-KK ngày 12/03/2025 của Cục thuế tỉnh: Công ty đã nộp hồ sơ khai thuế theo quy định đến ngày 10/03/2025, Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bên vứng Evergreen Bắc Giang không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế, phí và nghĩa vụ tài chính khác của dự án.

Đáp ứng theo quy định tại điểm c Khoản 2 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

8. 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. 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.

IV. Yêu cầu Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bên vứng Evergreen Bắc Giang

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 ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội phải đảm bảo theo quy định tại Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Thực hiện bảo lãnh trong bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định có liên quan.

4. 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.

5. 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.

6. 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

tu có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để điều chỉnh lại văn bản này đảm bảo theo quy định hiện hành.

7. 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.

8. 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 xã hội cần nghiên cứu kỹ quy định của pháp luật, thông tin dự án, các nội dung thỏa thuận trước khi mua nhà ở xã hội tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

9. 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.

10. Thực hiện việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện và nguyên tắc theo quy định tại Điều 76, 77, 78, 79 Luật Nhà ở năm 2023; thực hiện trình tự thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan.

11. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo cần hộ đủ điều kiện được bán hình thành trong tương lai nhưng Chủ đầu tư không bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán nhà ở hình thành trong tương lai này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định.

12. 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).

13. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán nhà ở xã hội 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.

14. 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.

15. 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 nhà ở xã hội 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 2023, Luật kinh doanh bất động sản 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 điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

Sở Xây dựng đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang 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 thị xã Việt Yên;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên Cổng TTĐT);
- Lưu: VT, QLN.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Sơn

**Danh sách căn hộ nhà ở thương mại CT.3-3 và căn hộ nhà ở xã hội CT.4-3
thuộc Dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lò CT3, CT4 tại Khu
đô thị mới thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang**
(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày /3/2025)

I. Nhà ở thương mại CT.3-3

STT	Nội dung	Số tầng	Tổng số lượng căn	Diện tích sàn (m ² /tầng, căn)	Tổng diện tích sàn (m ²)
	Tòa CT3-3		401		19.664,66
	Tầng 1				1.221,36
1	Căn 01	1	1	30,8	30,80
2	Căn 02	1	1	44,6	44,60
3	Căn 03	1	1	77,27	77,27
4	Căn 04	1	1	93,33	93,33
5	Căn 05	1	1	68,38	68,38
6	Căn 06	1	1	68,42	68,42
7	Căn 07	1	1	72,56	72,56
8	Căn 08	1	1	68,76	68,76
9	Căn 09	1	1	68,76	68,76
10	Căn 10	1	1	68,42	68,42
11	Căn 11	1	1	83,01	83,01
12	Căn 12	1	1	78,06	78,06
13	Căn 13	1	1	63,4	63,40
14	Căn 14	1	1	40,57	40,57
15	Căn 15	1	1	40,05	40,05
16	Căn 16	1	1	40,05	40,05
17	Căn 17	1	1	39,74	39,74
18	Căn 18	1	1	34,6	34,60
19	Căn 19	1	1	41,15	41,15
20	Căn 20	1	1	40,19	40,19
21	Căn 21	1	1	59,24	59,24
	Tầng 2				970,70
1	Căn 01	1	1	29,71	29,71
2	Căn 02	1	1	29,34	29,34
3	Căn 03	1	1	67,84	67,84
4	Căn 04	1	1	67,84	67,84
5	Căn 05	1	1	59,82	59,82
6	Căn 06	1	1	60,05	60,05
7	Căn 07	1	1	60,05	60,05
8	Căn 08	1	1	60,31	60,31
9	Căn 09	1	1	60,32	60,32
10	Căn 10	1	1	60,05	60,05
11	Căn 11	1	1	59,87	59,87

12	Căn 12	1	1	67,84	67,84
13	Căn 13	1	1	67,84	67,84
14	Căn 14	1	1	29,34	29,34
15	Căn 15	1	1	29,53	29,53
16	Căn 16	1	1	29,53	29,53
17	Căn 17	1	1	29,83	29,83
18	Căn 18	1	1	29,83	29,83
19	Căn 19	1	1	29,53	29,53
20	Căn 20	1	1	42,23	42,23
Tầng 3-20					17.472,60
1	Căn 01	18	18	29,71	534,78
2	Căn 02	18	18	29,34	528,12
3	Căn 03	18	18	67,84	1.221,12
4	Căn 04	18	18	67,84	1.221,12
5	Căn 05	18	18	59,82	1.076,76
6	Căn 06	18	18	60,05	1.080,90
7	Căn 07	18	18	60,05	1.080,90
8	Căn 08	18	18	60,31	1.085,58
9	Căn 09	18	18	60,32	1.085,76
10	Căn 10	18	18	60,05	1.080,90
11	Căn 11	18	18	59,87	1.077,66
12	Căn 12	18	18	67,84	1.221,12
13	Căn 13	18	18	67,84	1.221,12
14	Căn 14	18	18	29,34	528,12
15	Căn 15	18	18	29,53	531,54
16	Căn 16	18	18	29,53	531,54
17	Căn 17	18	18	29,83	536,94
18	Căn 18	18	18	29,83	536,94
19	Căn 19	18	18	29,53	531,54
20	Căn 20	18	18	42,23	760,14

II. Nhà ở xã hội CT.4-3

STT	Nội dung	Số tầng	Tổng số lượng căn	Diện tích sàn (m2/tầng, căn)	Tổng diện tích sàn (m2)
	Tòa CT4-3		301		15.145,70
	Tầng 1				826,73
1	Căn 01	1	1	35,29	35,29
2	Căn 02	1	1	35,53	35,53
3	Căn 03	1	1	35,54	

						35,54
4	Căn 04	1	1		35,54	35,54
5	Căn 05	1	1		52,96	52,96
6	Căn 06	1	1		52,6	52,60
7	Căn 07	1	1		49,51	49,51
8	Căn 08	1	1		69,58	69,58
9	Căn 09	1	1		59,88	59,88
10	Căn 10	1	1		60,16	60,16
11	Căn 11	1	1		60,2	60,20
12	Căn 12	1	1		60,25	60,25
13	Căn 13	1	1		59,92	59,92
14	Căn 14	1	1		61,07	61,07
15	Căn 15	1	1		61,77	61,77
16	Căn 16	1	1		36,93	36,93
	Tầng 2					753,63
1	Căn 01	1	1		30,33	30,33
2	Căn 02	1	1		30,44	30,44
3	Căn 03	1	1		30,44	30,44
4	Căn 04	1	1		30,42	30,42
5	Căn 05	1	1		36,71	36,71
6	Căn 06	1	1		68,56	68,56
7	Căn 07	1	1		68,8	68,80
8	Căn 08	1	1		61,75	61,75
9	Căn 09	1	1		62,03	62,03

10	Căn 10	1	1	62,07	62,07
11	Căn 11	1	1	62,12	62,12
12	Căn 12	1	1	61,8	61,80
13	Căn 13	1	1	58,48	58,48
14	Căn 14	1	1	58,3	58,30
15	Căn 15	1	1	31,38	31,38
Tầng 3-20					13.565,34
1	Căn 01	18	18	30,33	545,94
2	Căn 02	18	18	30,44	547,92
3	Căn 03	18	18	30,44	547,92
4	Căn 04	18	18	30,42	547,56
5	Căn 05	18	18	36,71	660,78
6	Căn 06	18	18	68,56	1.234,08
7	Căn 07	18	18	68,8	1.238,40
8	Căn 08	18	18	61,75	1.111,50
9	Căn 09	18	18	62,03	1.116,54
10	Căn 10	18	18	62,07	1.117,26
11	Căn 11	18	18	62,12	1.118,16
12	Căn 12	18	18	61,8	1.112,40
13	Căn 13	18	18	58,48	1.052,64
14	Căn 14	18	18	58,3	1.049,40
15	Căn 15	18	18	31,38	564,84