

Số: /SXD-QLN

Lạng Sơn, ngày tháng 02 năm 2026

V/v thông báo kết quả kiểm tra điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 106/2026/TN-DA ngày 06/01/2026 của Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn.

Sau khi xem xét hồ sơ, kiểm tra hiện trạng dự án, tổng hợp ý kiến các cơ quan liên quan<sup>1</sup> và đối chiếu với các quy định của pháp luật hiện hành, Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh như sau:

### I. Thông tin về dự án

**1. Tên dự án:** Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn.

**2. Địa điểm xây dựng:** phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn.

**3. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.

**4. Hạng mục đề nghị xác nhận đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gồm:** 278 căn hộ (trong đó gồm 245 căn hộ liền kề và 33 căn hộ biệt thự).

### II. Các căn cứ pháp lý của dự án

1. Thành phần hồ sơ:

1.1. Hồ sơ nộp qua hành chính công gồm: Công văn số 106/2026/TN-DA ngày 06/01/2026 của Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn.

1.2. Hồ sơ (bản cứng kèm theo) nộp tại Trung tâm hành chính công: Giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án: Quyết định số

<sup>1</sup> Sở Tài chính (Văn bản số 536/STC-QLĐTNN ngày 28/01/2026), Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 436/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/01/2026), Thuế tỉnh Lạng Sơn (Văn bản số 462/LSO-CNTK ngày 23/01/2026), Ngân hàng nhà nước khu vực 5 (Văn bản số 192/KV5-TH ngày 21/01/2026), UBND phường Tam Thanh (Văn bản số 152/UBND-KTHTĐT ngày 27/01/2026).

1836/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn. Hợp đồng số 668/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.

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

- Quyết định số 1357/QĐ-UBND ngày 15/7/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, tỷ lệ 1/500 (Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn). Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND phường Tam Thanh Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn).

- Quyết định số 1507/2021/QĐ-TN ngày 15/7/2021 của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa về việc phê duyệt dự án đầu tư Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn.

- Quyết định số 0512/2024/QĐ-TN ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn.

- Giấy phép xây dựng số 12/GPXD ngày 10/01/2025 của UBND thành phố Lạng Sơn.

- Văn bản số 07/KTHTĐT ngày 11/4/2025 của phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị, UBND thành phố Lạng Sơn về việc trả lại hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với hạng mục nhà ở.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình hạng mục nhà ở thấp tầng ngày 03/03/2025 của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.

- Biên bản nghiệm thu số 01/NTCV/SANNEN ngày 15/10/2025 về việc nghiệm thu công tác san nền lô đất và cốt lòng đường dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.

- Biên bản nghiệm thu số 02/NTCV/TNM-TNT ngày 30/11/2025 về việc nghiệm thu hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.

- Biên bản nghiệm thu 03/NTCV/CAPNUOC-TTLL-PCCC-CAPDIEN ngày 28/11/2025 về việc nghiệm thu công trình cấp nước, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy, cấp điện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.

- Biên bản nghiệm thu 01/NTCV/GT-VH ngày 25/12/2025 về việc nghiệm thu công trình đường giao thông, vỉa hè dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa.

4. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh về

việc giao đất cho Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa tại dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn;

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03260967; AA 03260959; AA 03260957; AA 03260956; AA 03260955; AA 03260954; AA 03260953; AA 03260952; AA 03260951; AA 03260950; AA 03260949; AA 03260948; AA 03260947; AA 03260946; AA 03260945; AA 03260944; AA 03260943; AA 03260942; AA 03260940; AA 03260937; AA 03260939 ngày 29/8/2025 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp.

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

Thông tin về 278 căn hộ (gồm 245 căn hộ liền kề và 33 căn hộ biệt thự) thuộc dự án hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (*theo phụ lục chi tiết kèm theo văn bản này*).

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

Trên cơ sở Công văn số 106/2026/TN-DA ngày 06/01/2026 của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa, hồ sơ nộp qua thủ tục hành chính công, các tài liệu liên quan đến dự án (được kiểm tra, đối chiếu khi Chủ đầu tư bổ sung), thông tin về các điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua theo quy định hiện hành, cụ thể như sau:

#### **1. Về thành phần hồ sơ**

Qua rà soát, thành phần hồ sơ đề nghị xác nhận đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đã đáp ứng quy định tại khoản 2, Điều Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

a) Các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 và điểm a, điểm b khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản: Hồ sơ gửi kèm có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; Giấy phép xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật; Thông báo khởi công xây dựng nhà ở thấp tầng kèm hồ sơ thiết kế.

b) Biên bản nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ của dự án được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng: hồ sơ gửi kèm đã có Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật đối với phần ranh giới, diện tích được giao đất. Qua kiểm tra hiện trạng công trình, chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hình thành các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được duyệt (*cụ thể đã thực hiện hoàn thiện san nền, rải được 01 lớp base B, chưa hoàn thiện các lớp mặt đường theo bản vẽ thiết kế thi công được duyệt*); đã đầu tư xây dựng hệ thống đường ống công cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc theo quy hoạch chi tiết dự án được phê duyệt; chưa thi công trạm xử lý nước thải (do vướng mắc về mặt bằng).

## **2. Các điều kiện theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản**

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

- Dự án được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 để thực hiện đầu tư xây dựng với diện tích 89.731,8m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất thực hiện dự án là khoảng 9,94ha (99.400,0 m<sup>2</sup>); một phần diện tích chưa được giao để thực hiện dự án, trong đó có vị trí xây dựng trạm xử lý nước thải.

- Giấy phép xây dựng:

+ Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 12/GPXD ngày 10/01/2025 của UBND thành phố Lạng Sơn (gồm: san nền, giao thông, bãi đỗ xe, công viên cây xanh, cống, cấp, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc).

+ Công trình xây dựng các căn nhà xây thô thuộc dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14), theo UBND Công văn số 07/KTHTĐT ngày 11/4/2025 của UBND thành phố về việc trả lại hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với các căn nhà thấp tầng thuộc dự án.

- Thiết kế bản vẽ thi công công trình thuộc dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh đã có Quyết định số 0512/2024/QĐ-TN ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn (trong đó đã phê duyệt thiết kế thi công nhà thấp tầng và công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án).

- Chủ đầu tư đã ký các hợp đồng xây lắp với các đơn vị gồm:

+ Hợp đồng số 0606/2022/HĐ/SLMB ngày 06/06/2022 giữa Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa với Công ty TNHH Đức Mạnh Lạng Sơn về việc thi công xây dựng công trình dự án Khu đô thị mới Bến Bắc phường Tam Thanh; Hạng mục: san lấp mặt bằng và cốt nền đường dự án.

+ Hợp đồng số 02.08/2022/HĐ/GTXD ngày 02/08/2022 giữa Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa với Công ty TNHH XNK cơ khí điện tử về việc thi công xây dựng công trình dự án Khu đô thị mới Bến Bắc phường Tam Thanh; Hạng mục: thoát nước mưa, thoát nước thải; đường giao thông; xây dựng tường bao, tường chắn; kè suối, xây đập.

+ Hợp đồng số 503.1/2025/HĐXD/TN-CKĐT ngày 05/03/2025 giữa Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa với Công ty TNHH XNK cơ khí

điện tử về việc thi công xây dựng công trình dự án Khu đô thị mới Bến Bắc phường Tam Thanh; Hạng mục: nhà mẫu gồm 06 căn biệt thự đơn.

+ Hợp đồng số 303/2025/HĐ/XD ngày 03/03/2025 giữa Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa với Công ty TNHH Vinalaki về việc thi công xây dựng công trình dự án Khu đô thị mới Bến Bắc phường Tam Thanh; Hạng mục: Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống thông tin liên lạc và Hệ thống cấp điện.

+ Hợp đồng số 16-8/2024/HĐ-TVGS ngày 16/8/2024 giữa Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa với Liên danh Chi nhánh Tư vấn Xây dựng công trình - Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Tư vấn và xây dựng Đức Phát về việc giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng dự án Khu đô thị mới Bến Bắc phường Tam Thanh.

+ Hợp đồng số 304/2025/HĐ-TVGS ngày 04/3/2025 giữa Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa với Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Đức Phát về việc giám sát thi công xây dựng công trình 06 căn biệt thự đơn thuộc dự án Khu đô thị mới Bến Bắc phường Tam Thanh.

- Chủ đầu tư đã có các thông báo khởi công xây dựng các hạng mục gồm: Thông báo khởi công xây dựng công trình ngày 31/8/2022 của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa về việc tổ chức thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh; Thông báo khởi công xây dựng công trình ngày 03/3/2025 về việc tổ chức thi công nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh.

- Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án: Biên bản nghiệm thu công việc hạng mục công trình san nền lô đất và cốt lòng đường số 01/NTCV/SANNEN ngày 15/10/2025; Biên bản nghiệm thu công việc hạng mục công trình đường giao thông, vỉa hè số 01/NTCV/GT-VH ngày 15/12/2025; Biên bản nghiệm thu công việc hạng mục công trình hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải số 02/NTCV/TNM-TNT ngày 30/11/2025; Biên bản nghiệm thu công việc hạng mục công trình cấp nước, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy, cấp điện số 03/NTCV/CAPNUOC-TTLL-PCCC-CAPDIEN ngày 28/11/2025; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật ngày 02/01/2026.

Trên cơ sở các nội dung rà soát thông tin liên quan đến dự án cho thấy công trình nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020); đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**2.2.** Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: Hồ sơ đã kèm theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AA 03260967; AA 03260959; AA

03260957; AA 03260956; AA 03260955; AA 03260954; AA 03260953; AA 03260952; AA 03260951; AA 03260950; AA 03260949; AA 03260948; AA 03260947; AA 03260946; AA 03260945; AA 03260944; AA 03260943; AA 03260942; AA 03260940; AA 03260937; AA 03260939 ngày 29/8/2025 của Sở Tài Nguyên và Môi trường được công chứng ngày 20/01/2026 tại văn phòng Công chứng Trương Hải Nam, phường Kỳ Lừa, tỉnh Lạng Sơn, đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**2.3.** Văn bản thông báo của chủ đầu tư: Chủ đầu tư đã có Công văn số 106/2026/TN-DA ngày 06/01/2026 của Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn. Các nội dung của Công văn số 19c/CV-TV đáp ứng theo yêu cầu tại Mẫu phụ lục số XV kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP; đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**2.4.** Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn có Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn. Việc thực hiện dự án trên cơ sở Hợp đồng số 668/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn và Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa; trong đó có nội dung xây dựng sản phẩm theo quy định của luật đất đai, luật nhà ở và luật kinh doanh bất động sản (sản phẩm là các căn nhà liền kề và biệt thự được xây thô hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ phần đất ở thuộc dự án). Theo đó, đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**2.5.** Đánh giá về việc 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

- UBND tỉnh đã có Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 về việc giao đất cho phép Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh; các lô đất ở thuộc dự án đã được công ty thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với loại đất ở đô thị. Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; 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.

- Dự án phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Lạng Sơn (cũ) được phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của UBND tỉnh; có trong danh mục Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Lạng Sơn được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số

93/QĐ-UBND ngày 15/01/2024; có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Lạng Sơn (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 24/4/2025;

- Dự án phù hợp với Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 (Dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn).

- Dự án có Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn đã tuân thủ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Dự án được UBND tỉnh Lạng Sơn có Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 về việc giao đất cho phép Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa thực hiện dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh; các lô đất ở thuộc dự án đã được công ty thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất được cấp các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã tuân thủ theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Chủ đầu tư dự án đã thực hiện khảo sát đầu tư xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng; lập, thẩm tra, phê duyệt thiết kế thi công các hạng mục công trình thuộc dự án; cấp giấy phép xây dựng; ký kết các hợp đồng thi công, giám sát xây dựng và đã thực hiện nghiệm thu hoàn thành công trình; trình tự thực hiện đầu tư xây dựng dự án đã tuân thủ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Xây dựng năm 2014 được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 4 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

- Qua kiểm tra hiện trạng dự án, các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng tuân thủ giấy phép xây dựng được cấp, đối với công trình nhà xây thô đã tuân thủ hồ sơ thiết kế thi công được chủ đầu tư phê duyệt.

- Theo Hợp đồng ký kết thời gian thực hiện dự án là 33 tháng kể từ thời điểm được giao đất; theo đó công ty được giao đất tại Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 16/12/2024, đến nay được gần 14 tháng; như vậy việc đầu tư xây dựng dự án đảm bảo theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

- Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa được lựa chọn là nhà đầu tư dự án tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn đáp ứng yêu cầu tại khoản 2 Điều 36 Luật Nhà ở năm 2023; hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được chủ đầu tư xây dựng theo quy định về pháp luật xây dựng, đã được thực hiện nghiệm thu hoàn thành tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật ngày 02/01/2026 của chủ đầu tư đã đáp ứng yêu cầu tại khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 5 Điều 37 Luật Nhà ở

năm 2023.

- Chủ đầu tư đã nộp đủ số tiền sử dụng đất là 223.224.171.300 đồng vào Tài khoản thu ngân sách nhà nước, theo đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo điểm b khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Dự án đã được công khai thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại đường links: <https://tuannghia.vn/vi/page/thong-bao-du-dieu-kien-bds-hinh-thanh-kdt-ben-bac-lang-son-dot-1.html>; chủ đầu tư đã cập nhật thông tin về bất động sản của dự án lên trang thông tin bất động sản của bộ xây dựng tại đường links: <https://bds.moc.gov.vn/report/pages/report/report-form-manager>; theo đó đánh giá dự án đảm bảo theo khoản 7 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Hồ sơ nộp kèm theo các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/01/2026, do đó đánh giá không bị kê biên để bảo đảm thi hành án theo điểm c khoản 1 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**2.6. Về công khai thông tin về bất động sản:** Thông tin về dự án đã được công khai thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại đường links: <https://tuannghia.vn/vi/page/thong-bao-du-dieu-kien-bds-hinh-thanh-kdt-ben-bac-lang-son-dot-1.html>; chủ đầu tư đã cập nhật thông tin về bất động sản của dự án lên trang thông tin bất động sản của bộ xây dựng tại đường links: <https://bds.moc.gov.vn/report/pages/report/report-form-manager>.

### **2.7. Về phần diện tích sàn xây dựng**

Hiện nay, chủ đầu tư đã phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công hạng mục nhà thấp tầng tại Quyết định số 0512/2024/QĐ-TN ngày 05/12/2024; kiểm tra hiện trạng chủ đầu tư đang xây dựng mẫu với 06 căn biệt thự đơn thuộc dự án (các căn biệt thự được xây dựng độc lập, theo hồ sơ thiết kế thi công được phê duyệt). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được cấp theo các lô đất theo quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

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

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, 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.

### **VI. Đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh**



1. Thực hiện quy định của pháp luật trong hoạt động đầu tư, xây dựng, sử dụng đất và giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng bảo đảm người mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với nhà ở, công trình xây dựng đã mua, thuê mua của chủ đầu tư.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án thì việc xác định nhà ở đã được giải chấp được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

3. Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hình thành các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được duyệt (*cụ thể đã thực hiện hoàn thiện san nền, rải được 01 lớp base B, chưa hoàn thiện các lớp mặt đường theo bản vẽ thiết kế thi công được duyệt*); đã đầu tư xây dựng hệ thống đường ống công cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc; chưa thi công trạm xử lý nước thải (do vướng mắc về mặt bằng); thi công xây dựng 06 căn biệt thự đơn lập. Tuy nhiên, để đảm bảo các hạng mục công trình của dự án được khai thác, sử dụng theo thiết kế được phê duyệt, đề nghị chủ đầu tư tiếp tục thực hiện hoàn thành toàn bộ các công việc còn lại của dự án (như: hoàn thành thi công các lớp mặt đường; trạm xử lý nước thải...) theo đúng hồ sơ thiết kế thi công đã được phê duyệt.

4. Thực hiện triển khai dự án theo đúng quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan; thực hiện trách nhiệm, quyền hạn, nghĩa vụ của chủ đầu tư về kinh doanh bất động sản theo đúng quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

5. Các nội dung rà soát thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu đô thị mới Bến Bắc, phường Tam Thanh để giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật; Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa được biết và triển khai dự án theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Lưu VT, QL<sub>(HTL)</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trương Trung Hiếu**

