

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VĨNH PHÁT**

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

Số: 29-5/2026/CV-VP

Bắc Ninh, ngày 29 tháng 5 năm 2026

V/v Đề nghị thông báo của chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại dự án: Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: - Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh

Hiện nay, Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát đã hoàn thành thi công xong phần móng các tòa CT1A, CT2A, CT2B, CT3A, CT3B của dự án: Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh), Chủ đầu tư báo cáo Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh tình hình thực hiện dự án các nội dung cụ thể như sau:

I. Thông tin về dự án:

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang
2. Nhóm dự án, loại và cấp công trình: Dự án nhóm B; công trình dân dụng, cấp II.
3. Người quyết định đầu tư: Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát.
4. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát.
5. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của doanh nghiệp và vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác.
6. Địa điểm thực hiện: Tổ dân phố Kem, thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Yên Dũng, tỉnh Bắc Ninh).
7. Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư số 690/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang ban hành ngày 13/07/2021 và điều chỉnh chủ trương đầu tư số 360/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang ngày 15 tháng 4 năm 2025.

8. Diện tích đất sử dụng: 51.363m²

9. Quy mô đầu tư dự án:

- Dự án đầu tư xây dựng thực hiện trên khu đất có diện tích khoảng 5,1ha theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội cao tầng; nhà ở thương mại thấp tầng; sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ; công trình trường mầm non, công trình dịch vụ y tế phục vụ cho cộng đồng dân cư. Cụ thể:



- Tại lô đất ở CT1 (diện tích 13.896m²): Xây dựng 04 toà nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) cao 19 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 6.138m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 114.360,8m².

- Tại lô đất ở CT2 (diện tích 5.075m²): Xây dựng 02 toà nhà ở chung cư cao tầng (nhà ở xã hội) cao 19 tầng, tổng diện tích xây dựng khoảng 2.337,6m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 43.281,6m².

- Tại lô đất ở liền kề LK (diện tích 4.277m²): Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt tiền 45 căn nhà ở liền kề thấp tầng, cao 5 tầng.

- Tại lô đất ký hiệu TH, (diện tích 3.160m²): Xây dựng trường mầm non công trình cao 3 tầng, diện tích xây dựng khoảng 1.264m², tổng diện tích sàn khoảng 3.792m².

- Tại lô đất công cộng có ký hiệu từ CC (diện tích 1.568 m²): Xây dựng công trình dịch vụ y tế chiều cao xây dựng 02 tầng, diện tích xây dựng khoảng 627,2m², tổng diện tích sàn khoảng 1.254,4m².

- Xây dựng đường giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh, cảnh quan và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ.

II. Pháp lý của dự án:

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

- Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận nhà đầu tư.

- Quyết định số 360/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

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

- Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội Nham Sơn, huyện Yên Dũng, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền (khu nhà ở xã hội Nham Sơn), huyện Yên Dũng, tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 1128/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ và cập nhật số liệu Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền (khu nhà ở xã hội Nham Sơn), huyện Yên Dũng, tỷ lệ 1/500.

- Công văn số 1913/SXD-QLN ngày 14/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- Công văn số 2195/SXD-QLN ngày 8/8/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc đính chính một số thông tin của kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 5280/TD-PCCC ngày 31/8/2023 của Phòng cảnh sát PCCC và CHCN Công an tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định số 19-9/QĐ-VP ngày 19/9/2025 của Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- Giấy phép xây dựng số 2494/GPXD ngày 31 tháng 8 năm 2023 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng.

- Biên bản bàn giao đất thực địa giữa Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng, Phòng quản lý đô thị, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, UBND thị trấn Nham Biền và Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát ngày 25/4/2023 để thực hiện dự án.

- Hợp đồng thuê đất số 1828/HĐTĐ ngày 19/5/2023 giữa UBND tỉnh Bắc Giang và Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện được bán:

- Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện để bán: 653 (có bảng biểu đính kèm)

- Đây là toàn bộ số lượng căn hộ ở tòa CT1A và CT2B. Dự án phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê theo quy định tại khoản 3 điều 54 Luật nhà ở năm 2014. Tuy nhiên, theo phương án kinh doanh của chủ đầu tư, chủ đầu tư sẽ bố trí phần diện tích để cho thuê tại các tòa nhà khác ngoài tòa CT1A và CT2B đảm bảo tối thiểu 20% theo quy định.

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán:

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

2. Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng.

- Biên bản bàn giao đất thực địa giữa Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Yên Dũng, Phòng quản lý đô thị, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, UBND thị trấn Nham Biền và Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát ngày 25/4/2023 để thực hiện dự án.

- Hợp đồng thuê đất số 1828/HĐTĐ ngày 19/5/2023 giữa UBND tỉnh Bắc Giang và Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

- Giấy phép xây dựng số 2494/GPXD ngày 31 tháng 8 năm 2023 do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cấp.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình ngày 16 tháng 9 năm 2023 của Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát.

- Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở:

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng cos 0.00 khối nhà CT1A số 01/NTGD/VP-DKNA ngày 27/01/2026.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng cos 0.00 khối nhà CT2A số 01/NTGD/VP-STB ngày 17/4/2026.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng cos 0.00 khối nhà CT2B số 01/NTGD/VP-HAG ngày 26/01/2026.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng cos 0.00 khối nhà CT3B số 01/NTGD/VP-HAG ngày 17/4/2026.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng cos 0.00 khối nhà CT3A số 01/NTGD/VP-TH ngày 28/5/2026.

V. Các cam kết của chủ đầu tư dự án:

- 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.

- 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 theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán 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.

- Hiện nay, chủ đầu tư có thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) - Chi nhánh Hà Nội.

VI. Đề nghị của chủ đầu tư:

- Để đảm bảo điều kiện kinh doanh sản phẩm từ dự án, Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh kiểm tra, xem xét và thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 653 căn hộ tại dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VĨNH PHÁT**



**GIÁM ĐỐC
NGUYỄN VĂN SỰ**

Danh sách căn hộ tòa CT1A, CT2B tại dự án:
Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang
(kèm theo công văn số 29-5/2026/CV-VP ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Công ty Cổ phần bất động sản Vĩnh Phát)

Tòa CT1A:

Tầng	Ký hiệu	Loại căn hộ	Diện tích (m ²)	Số lượng/tầng	Tổng diện tích/tầng (m ²)
1	CT1D-CH1	1PN	68,4	1	68,4
	CT1D-CH2	1PN	68,4	1	68,4
	CT1D-CH3	1PN	69,1	1	69,1
	CT1D-CH4	1PN	37,8	1	37,8
	CT1D-CH5	1PN	45,6	1	45,6
	CT1D-CH6	1PN	32,9	1	32,9
	CT1D-CH7	1PN	39,9	1	39,9
	CT1D-CH8	1PN	55,3	1	55,3
	CT1D-CH9	1PN	68,2	1	68,2
	CT1D-CH10	1PN	68,4	1	68,4
	CT1D-CH11	1PN	65,4	1	65,4
	CT1D-CH12	1PN	50,0	1	50,0
	CT1D-CH13	1PN	51,2	1	51,2
	CT1D-CH14	1PN	54,3	1	54,3
	CT1D-CH15	1PN	37,1	1	37,1
	CT1D-CH16	1PN	40,2	1	40,2
	CT1D-CH17	1PN	40,3	1	40,3
	CT1D-CH18	1PN	40,3	1	40,3
	CT1D-CH19	1PN	40,3	1	40,3
	CT1D-CH20	1PN	40,9	1	40,9
	CT1D-CH21	1PN	40,8	1	40,8
	CT1D-CH22	1PN	30,7	1	30,7
	CT1D-CH23	1PN	29,6	1	29,6
	CT1D-CH24	1PN	45,7	1	45,7
				24	1.160,8
2					
3	CT1-CH1	3PN	69,2	1	69,2
	CT1-CH2	1PN	46,0	1	46,0
	CT1-CH7	2PN	69,5	2	139,0
	CT1-CH8	2PN	68,7	2	137,4
	CT1-CH8*	2PN	69,7	1	69,7
				7	461,3
4-19	CT1-CH1	3PN	69,6	32	2.227,2
	CT1-CH1*	3PN	69,5	16	1.112,0
	CT1-CH2	1PN	46,0	16	736,0
	CT1-CH3	2PN	62,9	64	4.025,6
	CT1-CH4	2PN	52,1	16	833,6

	CT1-CH5	1PN	30,9	16	494,4
	CT1-CH5*	1PN	39,6	16	633,6
	CT1-CH6	2PN	59,6	32	1.907,2
	CT1-CH6*	2PN	63,2	16	1.011,2
	CT1-CH7	2PN	69,5	32	2.224,0
	CT1-CH8	2PN	68,7	32	2.198,4
	CT1-CH8*	2PN	69,7	16	1.115,2
				304	18.518,4

Tòa CT2B:

Tầng	Ký hiệu	Loại căn hộ	Diện tích (m ²)	Số lượng/tầng	Tổng diện tích/tầng (m ²)
1	CT2D-CH1	1PN	40,8	1	40,8
	CT2D-CH2	1PN	40,8	1	40,8
	CT2D-CH3	1PN	34,1	1	34,1
	CT2D-CH4	1PN	33,1	1	33,1
	CT2D-CH5	1PN	41,4	1	41,4
	CT2D-CH6	1PN	41,8	1	41,8
	CT2D-CH7	1PN	49,5	1	49,5
	CT2D-CH8	1PN	34,7	1	34,7
	CT2D-CH9	1PN	33,9	1	33,9
	CT2D-CH10	1PN	52,2	1	52,2
	CT2D-CH11	1PN	65,2	1	65,2
	CT2D-CH12	1PN	65,5	1	65,5
	CT2D-CH13	1PN	65,5	1	65,5
	CT2D-CH14	1PN	65,2	1	65,2
	CT2D-CH15	1PN	57,8	1	57,8
	CT2D-CH16	1PN	41,7	1	41,7
	CT2D-CH17	1PN	40,7	1	40,7
	CT2D-CH18	1PN	61,0	1	61
	CT2D-CH19	1PN	45,2	1	45,2
	CT2D-CH20	1PN	41,1	1	41,1
	CT2D-CH21	1PN	33,1	1	33,1
	CT2D-CH22	1PN	34,1	1	34,1
				22	1.018,4
2					
3	CT2-CH1	3PN	69,2	1	69,2
	CT2-CH2	1PN	52,0	1	52
	CT2-CH3	2PN	62,4	1	62,4
	CT2-CH4	2PN	64,0	1	64
	CT2-CH4*	2PN	66,5	1	66,5
	CT2-CH5	2PN	58,7	1	58,7
	CT2-CH6	2PN	61,4	1	61,4
CT2-CH7	2PN	69,5	1	69,5	
				8	503,7

4-19	CT2-CH1	3PN	69,5	32	2224
	CT2-CH2	1PN	52,3	32	1673,6
	CT2-CH2*	1PN	46,7	16	747,2
	CT2-CH2C	1PN	44,2	16	707,2
	CT2-CH3	2PN	62,7	64	4012,8
	CT2-CH4	2PN	64,5	16	1032
	CT2-CH4A	2PN	67,1	16	1073,6
	CT2-CH5	2PN	59,0	32	1888
	CT2-CH6	2PN	61,6	32	1971,2
	CT2-CH7	2PN	69,5	32	2224
			288	17.553,6	