

Số: /SXD-QLN

Lào Cai, ngày tháng 7 năm 2025

V/v xác nhận điều kiện được bán,
cho thuê mua nhà ở hình thành trong
tương lai đối với 69 căn nhà (khu số
1, điểm 1A, 1B) Khu đô thị Bách
Lãm A và Khu đô thị Bách Lãm B
tại xã Giới Phiên, thành phố Yên
Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1)

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Công văn số 93/2025/CV-BMTB ngày 08/7/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán và cho thuê mua thuộc dự án: Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (khu đô thị Bách Lãm A và Khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1).

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Sau khi xem xét hồ sơ, các tài liệu có liên quan và văn bản phối hợp của Thuế tỉnh Lào Cai; Thuế cơ sở 6 tỉnh Lào Cai; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai; Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Lào Cai; Phòng thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Lào Cai. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (khu đô thị Bách Lãm A và Khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1).

2. Địa điểm xây dựng: Phường Âu Lâu, tỉnh Lào Cai.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc.

4. Diện tích đất: 7.258,5 m².

5. Quy mô xây dựng: 69 căn nhà ở thương mại theo hồ sơ thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định (Thửa LK01-27 có 21,5 m² diện

tích đất thuộc ranh giới dự án Xây dựng khu đô thị Bách Lãm B, do đó toàn bộ diện tích sàn xây dựng của nhà ở thuộc thửa LK01-27 được tính vào dự án này).

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (khu đô thị Bách Lãm A và Khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1).

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

a) Thông tin về quy hoạch

- Quyết định số 1517/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bách Lãm A thuộc các Dự án đất đối ứng của dự án đầu tư xây dựng công trình đường nối Quốc lộ 32C với đường Âu Cơ, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái theo hình thức hợp đồng BT;

- Quyết định số 1519/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bách Lãm B thuộc các Dự án đất đối ứng của dự án đầu tư xây dựng công trình đường nối Quốc lộ 32C với đường Âu Cơ, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái theo hình thức hợp đồng BT;

- Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bách Lãm B, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái;

- Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bách Lãm A, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái;

- Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 08/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Bách Lãm B, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái;

- Quyết định số 298/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Bách Lãm A, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái;

- Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bách Lãm B, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái;

- Quyết định số 1478/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bách Lãm A, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái.

b) Thông tin về thiết kế được phê duyệt

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 12/2023/CBST-BCTT/01 ngày 24/11/2023 của Công ty Cổ phần Khoa học và Công nghệ Xây dựng (Hạng mục: Nhà ở);

- Công văn số 3136/SXD-QLN&CLCT ngày 21/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Yên Bái về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (Khu đô thị Bách Lãm A và khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1);

- Quyết định số 9A/2024/QĐ-BMTB ngày 20/3/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình nhà ở thuộc Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (Khu đô thị Bách Lãm A và khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1).

c) Thông tin về giấy phép xây dựng

- Về Giấy phép xây dựng: Các căn nhà ở thương mại của dự án thuộc trường hợp miễn phép xây dựng theo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020;

- Thông báo khởi công xây dựng ngày 12/3/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc;

- Biên bản số 01/BBNT/HTCT/BMTB ngày 28/4/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng thuộc Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (Khu đô thị Bách Lãm A và khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1);

- Biên bản nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy số 18/NT-PCCC ngày 06/5/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, Công an tỉnh;

- Thông báo số 149/TB-SXD ngày 16/6/2025 của Sở Xây dựng kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng: Hệ thống

giao thông nội bộ thuộc Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (Khu đô thị Bách Lãm A và khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1).

3. Thông tin pháp lý về đất đai của dự án

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 549504 cấp ngày 22/02/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 549505 cấp ngày 22/02/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 549510 cấp ngày 22/02/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 549511 cấp ngày 22/02/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 549512 cấp ngày 22/02/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 549514 cấp ngày 22/02/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 360349 cấp ngày 18/12/2023;

4. Thông tin về ý kiến phối hợp xác định các điều kiện theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

- Công văn số 122/LCA-CNTK ngày 16/7/2025, Công văn số 132/LCA-CNTK ngày 17/7/2025 của Thuế tỉnh Lào Cai về việc cung cấp thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; Công văn số 33/TCS6-QLTK ngày 15/7/2025 của Thuế cơ sở 6 tỉnh Lào Cai về việc cung cấp thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai;
- Công văn số 13/VPĐK-ĐKCGCN ngày 15/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai về việc cung cấp thông tin biến động đất đai;
- Công văn số 09/CV-TA ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai về việc cung cấp thông tin;
- Công văn số 05/THADS-KV1 ngày 16/7/2025 của Phòng thi hành án khu vực 1 tỉnh Lào Cai;
- Công văn số 93/2025/CV-BMTB ngày 08/7/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc.

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

69 căn nhà ở thương mại¹ trên tổng số 69 thửa đất thuộc dự án Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (khu đô thị Bách Lãm A và Khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1), cụ thể:

STT	Ký hiệu mẫu nhà	Ký hiệu thửa đất theo quy hoạch	Số căn	Diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng ² (m ²)
1	SH-G10	LK01-01	01	137,5	355,5
2	SH-5	LK01-02	01	100,0	264,0
3	SH-5	LK01-03	01	100,0	264,0
4	SH-5	LK01-04	01	100,0	264,0
5	SH-5	LK01-05	01	100,0	264,0
6	SH-5	LK01-06	01	100,0	264,0
7	SH-5	LK01-07	01	100,0	264,0
8	SH-5	LK01-08	01	100,0	264,0
9	SH-5	LK01-09	01	100,0	264,0
10	SH-5	LK01-10	01	100,0	264,0
11	SH-5	LK01-11	01	100,0	264,0
12	SH-5	LK01-12	01	100,0	264,0
13	SH-5	LK01-13	01	100,0	264,0
14	SH-5	LK01-14	01	100,0	264,0
15	SH-5	LK01-15	01	100,0	264,0
16	SH-5.1	LK01-16	01	100,0	262,0
17	NO-6.1	LK01-17	01	100,0	260,0
18	NO-6	LK01-18	01	100,0	262,0
19	NO-6	LK01-19	01	100,0	262,0

¹ 69 căn nhà ở thương mại thuộc ranh giới Khu đô thị Bách Lãm B, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái theo quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

² Thông số về tổng diện tích sàn đã bao gồm diện tích tầng tum theo hồ sơ thiết kế đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 3136/SXD-QLN&CLCT ngày 21/12/2023.

STT	Ký hiệu mẫu nhà	Ký hiệu thửa đất theo quy hoạch	Số căn	Diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng ² (m ²)
20	NO-6	LK01-20	01	100,0	262,0
21	NO-6	LK01-21	01	100,0	262,0
22	NO-6	LK01-22	01	100,0	262,0
23	NO-6	LK01-23	01	100,0	262,0
24	NO-6	LK01-24	01	100,0	262,0
25	NO-6	LK01-25	01	100,0	262,0
26	NO-6	LK01-26	01	100,0	262,0
27	NO-6	LK01-27	01	78,5	262,0
28	SH-5.1	LK02-01	01	100,0	262,0
29	SH-5	LK02-02	01	100,0	264,0
30	SH-5	LK02-03	01	100,0	264,0
31	SH-5	LK02-04	01	100,0	264,0
32	SH-5	LK02-05	01	100,0	264,0
33	SH-5	LK02-06	01	100,0	264,0
34	SH-5	LK02-07	01	100,0	264,0
35	SH-5	LK02-08	01	100,0	264,0
36	SH-5	LK02-09	01	100,0	264,0
37	SH-5	LK02-10	01	100,0	264,0
38	SH-5	LK02-11	01	100,0	264,0
39	SH-5	LK02-12	01	100,0	264,0
40	SH-5	LK02-13	01	100,0	264,0
41	SH-5	LK02-14	01	100,0	264,0
42	SH-G9	LK02-15	01	192,5	450,8
43	SH-G9	LK02-16	01	192,5	450,8
44	NO-6	LK02-17	01	100,0	262,0
45	NO-6	LK02-18	01	100,0	262,0

STT	Ký hiệu mẫu nhà	Ký hiệu thửa đất theo quy hoạch	Số căn	Diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng ² (m ²)
46	NO-6	LK02-19	01	100,0	262,0
47	NO-6	LK02-20	01	100,0	262,0
48	NO-6	LK02-21	01	100,0	262,0
49	NO-6	LK02-22	01	100,0	262,0
50	NO-6	LK02-23	01	100,0	262,0
51	NO-6	LK02-24	01	100,0	262,0
52	NO-6	LK02-25	01	100,0	262,0
53	NO-6	LK02-26	01	100,0	262,0
54	NO-6	LK02-27	01	100,0	262,0
55	NO-6	LK02-28	01	100,0	262,0
56	NO-6	LK02-29	01	100,0	262,0
57	NO-6.1	LK02-30	01	100,0	260,0
58	NO-6.1	LK06-01	01	100,0	260,0
59	NO-6	LK06-02	01	100,0	262,0
60	NO-6	LK06-03	01	100,0	262,0
61	NO-6	LK06-04	01	100,0	262,0
62	NO-6	LK06-05	01	100,0	262,0
63	NO-6	LK06-06	01	100,0	262,0
64	NO-6	LK06-07	01	100,0	262,0
65	NO-G18	LK06-08	01	172,5	409,5
66	SH-G7	LK08A-01	01	185,0	470,8
67	SH-4	LK08A-02	01	100,0	264,0
68	SH-4	LK08A-03	01	100,0	264,0
69	SH-4	LK08A-04	01	100,0	264,0

**IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA**

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 tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 tại phụ lục kèm theo văn bản này.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- Chịu trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin về dự án, chủ đầu tư, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp, 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, 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 Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản có liên quan.

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án. Nghiêm cấm việc 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, huy động vượt quá số tiền theo quy định, Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, phải được ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải thực hiện đúng quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xong nhà ở xây dựng thô, hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài nhà, đã hoàn thành việc nghiệm thu theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở 2023; bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

- Trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, Chủ đầu tư có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án phải đảm bảo tiến độ phù hợp với chủ trương đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp điều chỉnh tiến độ dự án, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020.

Đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND phường Âu Lâu;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLN.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Yên Hiền

PHỤ LỤC

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 TẠI ĐIỀU 24 LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày /7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai)

Quy định	Nội dung quy định	Thông tin hồ sơ dự án đã đáp ứng
Khoản 1 Điều 24	1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.	Có Thông báo khởi công xây dựng ngày 12/3/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc
Khoản 2 Điều 24	2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây: a) Quyết định giao đất; b) Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đ) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; g) Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.	- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 549504, số CY 549505, số CY 549510, số CY 549511, số CY 549512, số CY 549514 cấp ngày 22/02/2021; số DK 360349 cấp ngày 18/12/2023 - Theo Công văn số 13/VPĐK-ĐKCGCN ngày 15/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai: 7 thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 549504, số CY 549505, số CY 549510, số CY 549511, số CY 549512, số CY 549514 cấp ngày 22/02/2021; số DK 360349 cấp ngày 18/12/2023: vào ngày 08/7/2025 đã xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/12/2024.

Khoản 3 Điều 24	3. Có các loại giấy tờ sau đây: a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; b) 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 đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; c) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.	- Các căn nhà ở thương mại của dự án thuộc trường hợp miễn phép xây dựng theo quy định tại Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng ngày năm 2020. - Có hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt theo quy định. - Giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án: + Biên bản số 01/BBNT/HTCT/BMTB ngày 28/4/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc; + Biên bản nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy số 18/NT-PCCC ngày 06/5/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, Công an tỉnh; + Thông báo số 149/TB-SXD ngày 16/6/2025 của Sở Xây dựng.
Khoản 4 Điều 24	4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải 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.	Công văn số 93/2025/CV-BMTB ngày 08/7/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán và cho thuê mua thuộc dự án: Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (khu số 1, điểm 1A, 1B) (khu đô thị Bách Lãm A và Khu đô thị Bách Lãm B) tại xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (giai đoạn 1)

Khoản 5 Điều 24	5. Nhà ở, công trình xây dựng phải 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.	Vị trí nhà ở hình thành trong tương lai theo đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư Bình Minh Tây Bắc phù hợp với chấp thuận chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 25/3/2022.
Khoản 6 Điều 24	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 này, cụ thể:	
Khoản 1 Điều 14	b) 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; 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; c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; đ) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.	- Theo Công văn số 09/CV-TA ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai: Hiện Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai không thụ lý, giải quyết vụ việc nào về tranh chấp 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...đối với 07 thửa đất thuộc dự án Xây dựng khu dân cư nông thôn mới (Hạng mục đất nông thôn, đất thương mại dịch vụ và đất công trình công cộng) dọc 2 bên đường Cầu Bách Lãm, xã Giới Phiên, thành phố Yên Bái (giai đoạn 1) và 02 thửa đất thuộc dự án Xây dựng khu đô thị Bách Lãm B (theo phụ lục 2 kèm theo Văn bản số 103/SXD-QLN của Sở Xây dựng). - Theo Công văn số 05/THADS-KV1 ngày 16/7/2025 của Phòng thi hành án khu vực 1 tỉnh Lào Cai: Qua rà soát các vụ việc đang được tổ chức thi hành tại Phòng Thi hành dân sự Khu vực 1 tỉnh Lào Cai, thì hiện nay Phòng Thi hành dân sự Khu vực 1 tỉnh Lào Cai không

		áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên đảm bảo thi hành án đối với các thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo danh sách các thửa đất tại phụ lục 02 kèm theo Công văn số 103/SXD-QLN ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai. - Qua quá trình rà soát, Sở Xây dựng không nhận được văn bản liên quan đến việc cấm giao dịch hoặc đình chỉ giao dịch của dự án.
Điểm a Khoản 2 Điều 14	a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này: “Điều 11. Yêu cầu đối với dự án bất động sản 1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. 2. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị. 3. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan. 4. Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng. 5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện	- Đối với các yêu cầu quy định tại Điều 11, trong quá trình thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư; thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đã đánh giá đầy đủ theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng. - Về tiến độ thực hiện dự án: Theo Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh, việc hoàn thành dự án và đưa vào khai thác trong Quý IV/2024. Theo quy định về điều chỉnh dự án đầu tư tại điểm d khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư: <i>“3. Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:</i> ...

	dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. 6. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở”.	<i>d) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu;”.</i> Do đó, đề nghị Chủ đầu tư nghiên cứu, có phương án triển khai điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án tuân thủ theo quy định của pháp luật về đầu tư.
Điểm c Khoản 2 Điều 14	c) 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 (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh.	Theo Công văn số 122/LCA-CNTK ngày 16/7/2025, Công văn số 132/LCA-CNTK ngày 17/7/2025 của Thuế tỉnh Lào Cai về việc cung cấp thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; Công văn số 33/TCS6-QLTK ngày 15/7/2025 của Thuế cơ sở 6 tỉnh Lào Cai về việc cung cấp thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai: Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án.
Khoản 7 Điều 24	7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.	Đề nghị Chủ đầu tư trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2023
Khoản 8 Điều 24	Phân tích sản xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này.	Qua rà soát, Hồ sơ pháp lý do Chủ đầu tư cung cấp đã đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.