

UBND TỈNH BẮC NINH  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 01 năm 2026

V/v điều kiện nhà ở hình thành  
trong tương lai đủ điều kiện bán,  
cho thuê mua thuộc Dự án ĐTXD  
Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn  
Chờ, phân khu A - Khu 3, huyện Yên  
Phong, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã Văn  
Môn và xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và Thương mại Hưng Ngân

Sở Xây dựng nhận được đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và Thương mại Hưng Ngân (sau đây viết tắt là Công ty Hưng Ngân) về việc thông báo 14 nhà ở hình thành tương lai đủ điều kiện kinh doanh thuộc Dự án ĐTXD Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (sau đây viết tắt là Dự án) và hồ sơ kèm theo.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số Điều Luật Nhà ở;

Sở Xây dựng có ý kiến về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án như sau:

**I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN**

- Tên dự án đầu tư xây dựng: Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, Phân khu A, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.
- Địa điểm dự án: Xã Yên Phụ và thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã Văn Môn và xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh).
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và Thương Mại Hưng Ngân.
- Quy mô dự án:

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ phân khu A, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh với tổng diện tích khu đất là 246,36 ha, dân số khoảng 23.615 người, bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cảnh quan, cấp nước, chiếu sáng, cấp điện, thông tin liên lạc... đảm bảo khu đô thị có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối với khu vực theo quy hoạch.

Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - khu 3 xây dựng trên khu đất có diện tích 75 ha, được thiết kế đồng bộ về HTKT gồm: San nền, đường giao thông, cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, hệ thống hào, công bề kỹ thuật, vườn hoa, cây xanh,...

## **II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN**

**1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án ĐTXD khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3 (giai đoạn 1 phần hạ tầng kỹ thuật) để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT**

- Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc Chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh;

- Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về Quyết định chủ trương đầu tư đối với Dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, Phân khu A – Khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT.

## **2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án**

### **2.1. Về Quy hoạch:**

- Quyết định số 236/QĐ-SXD ngày 30/12/2014 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, huyện Yên Phong;

- Quyết định số 340/QĐ-SXD ngày 20/11/2015 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, Phân khu A, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh;

- Văn bản số 2308/SXD-QH ngày 02/11/2020 của Sở Xây dựng về việc bổ sung mẫu thiết kế đô thị thuộc đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, phân khu A - Khu 3;

- Văn bản số 695/SXD-QH ngày 02/11/2020 của Sở Xây dựng về việc bổ sung mẫu thiết kế đô thị thuộc đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, phân khu A - Khu 3.

### **2.2. Về thiết kế xây dựng:**

- Văn bản số 228/HĐXD-QLDA ngày 14/4/2017 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A;

- Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, Phân khu A - Khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT;

- Thông báo số 199/SXD-ĐT&HTKT ngày 14/7/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (BVTC) công trình hạ tầng kỹ thuật (HTKT) khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3 (giai đoạn 1 - phần HTKT);

- Thông báo số 126/SXD-ĐT&HTKT ngày 12/7/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định dự toán thiết kế BVTC của dự án đầu tư xây dựng (ĐTXD) khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3 - mảnh 1 (giai đoạn 1 - phần HTKT);

- Quyết định số 333/QĐ-HNG ngày 19/7/2020 của Tổng Giám đốc Công ty Hưng Ngân về việc phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3 (giai đoạn 1, phần hạ tầng kỹ thuật) nhằm hoàn trả vốn đối ứng cho dự án đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp tuyến đường TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong;

- Quyết định 379-1/QĐ-HNG ngày 07/6/2023 của Công ty Hưng Ngân về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán giai đoạn 2 - phần công trình dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ - phân Khu A - Khu 3 (mảnh 1), huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

### **3. Thông tin về đất đai của dự án**

- Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 về việc giao đất cho Công ty Hưng Ngân để xây dựng Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3 - Đợt 1;

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 08/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

### **4. Về tiến độ thi công của dự án**

Theo báo cáo của Công ty Hưng Ngân:

Dự án khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3 - mảnh 1 đã tổ chức thi công, nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng theo tiến độ dự án, gồm: Đường giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh cảnh quan; hệ thống cấp điện, trạm biến áp, hào cáp, điện trung thế, điện chiếu sáng giao thông; điện chiếu sáng cảnh quan và thông tin liên lạc.

Đối với phần nhà ở, đến nay chủ đầu tư đang tổ chức thi công được khoảng 40% số lượng nhà ở theo hồ sơ thiết kế được duyệt; trong đó có 92 căn đã được hoàn thiện mặt ngoài.

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

Tổng số: 14 nhà ở riêng lẻ có thông tin như sau

| TT | Loại nhà ở | Vị trí | Thuộc lô đất | Số thửa theo bản đồ địa chính | Tờ bản đồ | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Số GCN | Ngày cấp GCN |
|----|------------|--------|--------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|--------|--------------|
|----|------------|--------|--------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|--------|--------------|

|    |                |        |     |    |    |       |            |            |
|----|----------------|--------|-----|----|----|-------|------------|------------|
| 1  | Nhà ở riêng lẻ | CL1-1  | CL1 | 23 | 57 | 136,3 | AA05253303 | 06/01/2026 |
| 2  | Nhà ở riêng lẻ | CL1-14 | CL1 | 36 | 57 | 100   | AA05253304 | 06/01/2026 |
| 3  | Nhà ở riêng lẻ | BT1-1  | BT1 | 15 | 58 | 262,9 | AA05253305 | 06/01/2026 |
| 4  | Nhà ở riêng lẻ | BT1-2  | BT1 | 18 | 58 | 282,2 | AA05253306 | 06/01/2026 |
| 5  | Nhà ở riêng lẻ | BT1-3  | BT1 | 19 | 58 | 289,1 | AA05253307 | 06/01/2026 |
| 6  | Nhà ở riêng lẻ | BT1-4  | BT1 | 20 | 58 | 295,9 | AA05253308 | 06/01/2026 |
| 7  | Nhà ở riêng lẻ | BT1-5  | BT1 | 21 | 58 | 302,8 | AA05253309 | 06/01/2026 |
| 8  | Nhà ở riêng lẻ | BT1-6  | BT1 | 22 | 58 | 323,6 | AA05253310 | 06/01/2026 |
| 9  | Nhà ở riêng lẻ | BT1-7  | BT1 | 26 | 58 | 255,2 | AA05253311 | 06/01/2026 |
| 10 | Nhà ở riêng lẻ | BT1-8  | BT1 | 25 | 58 | 300   | AA05253312 | 06/01/2026 |
| 11 | Nhà ở riêng lẻ | BT1-9  | BT1 | 24 | 58 | 300   | AA05253317 | 06/01/2026 |
| 12 | Nhà ở riêng lẻ | BT1-10 | BT1 | 23 | 58 | 300   | AA05253318 | 06/01/2026 |
| 13 | Nhà ở riêng lẻ | BT1-11 | BT1 | 17 | 58 | 300   | AA05253319 | 06/01/2026 |
| 14 | Nhà ở riêng lẻ | BT1-12 | BT1 | 16 | 58 | 287,5 | AA05253320 | 06/01/2026 |

Chủ đầu tư cung cấp 14 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có thông tin như bảng thông tin nêu trên; Tại thời điểm Sở xem xét, chủ đầu tư cung cấp 14 giấy chứng nhận nêu trên là bản sao điện tử được Văn phòng công chứng Kinh Bắc chứng thực ngày 07/01/2026, không có tình trạng thế chấp tại ngân hàng.

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

1. 14 nhà ở nêu trên đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Có thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở; đã thi công, nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng, gồm: San nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, hào kỹ thuật, cấp điện (theo các Biên bản nghiệm thu ngày 23/12/2020, ngày 22/3/2021, ngày 25/11/2023 của chủ đầu tư và

các nhà thầu có liên quan; biên bản nghiệm thu đấu nối dự án với TL 286 ngày 11/01/2024 giữa chủ đầu tư và các cơ quan, nhà thầu có liên quan).

4. Chủ đầu tư có văn bản thông báo về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua thuộc dự án gửi Sở Xây dựng Bắc Ninh.

5. Nhà ở 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.

6. Chủ đầu tư có văn bản cam kết 14 nhà ở nêu trên đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định.

## **V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI 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 cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- 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**

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:

- 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 2023<sup>1</sup>;

- 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 2023<sup>2</sup>; 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 2023<sup>3</sup>; 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 2023<sup>4</sup>;

- 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

<sup>1</sup> Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản

<sup>2</sup> Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

<sup>3</sup> Điều 51. Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

<sup>4</sup> Điều 52. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản

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);

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án phải đồng bộ, theo tiến độ ghi trong dự án được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- 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 (từ ngày 01/3/2026 thì thực hiện báo cáo theo quy định tại Nghị định 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 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.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty Cổ phần đầu tư nhà và Thương mại Hưng Ngân biết và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND xã: Văn Môn, Yên Phong;
- Giám đốc Sở XD (b/c);
- Văn phòng Sở (đăng tải website);
- Lưu VT, QLN, Hnm.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Tuấn Dũng**