

UBND TỈNH BẮC NINH  
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-N&BĐS

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện kinh doanh thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ phía tây thị trấn Chờ, Phân khu A – khu 3, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (đợt 3)

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

Bắc Ninh, ngày tháng 6 năm 2025

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

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 205/CV-HNG ngày 13/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và thương mại Hưng ngân về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thuộc Dự án Khu đô thị và dịch vụ phía tây thị trấn Chờ, Phân khu A – khu 3, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh đợt 3 (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 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về 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 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về việc 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 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.

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến 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 – khu 3, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân .

- Địa điểm dự án: Xã Yên Phụ và thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích khu đất là 246,36 ha; trong đó diện tích đất ở là 526.461,58m<sup>2</sup> (52,65 ha); tổng số 2.593 lô đất ở.

## II. Pháp lý của dự án

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102460581 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/11/2007; Sở Tài chính thành phố Hà Nội thay đổi lần thứ 25 ngày 03/06/2025;

- Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 8/3/2017 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;

- Căn cứ 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.

#### 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 20/03/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt 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) 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 (ĐT XD) 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 Cổ phần Đầu tư Nhà và Thương mại 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;

- 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;

- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế thi công Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3 (giai đoạn 2, phần công trình) Số 060623/KQTT ngày 06/06/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Kết Cấu Việt;

- Quyết định 379-1/QĐ-HNG ngày 07/06/2023 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 cổ phần Đầu tư nhà và Thương mại 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 Cổ phần Đầu tư nhà và Thương mại Hưng Ngân, Dự án khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A – Khu 3 - mảnh 1 đã 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; đã thông báo khởi công 539 căn nhà thuộc mảnh 1 theo thông báo khởi công số 0806/TB-HNG ngày 08/06/2023 của Công ty Hưng Ngân.

Việc hoàn thiện và vận hành phần hạ tầng kỹ thuật tại dự án Chủ đầu tư đã hoàn thành các nội dung sau:

- Về cấp nước: Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng ngày 25/11/2023 của Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường Bắc Ninh, theo thỏa thuận tại văn bản số 318/TTN-KHKT ngày 06/07/2016 của Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường tỉnh Bắc Ninh về việc thỏa thuận cấp nước sinh hoạt cho dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ;

- Về thoát nước mưa, nước thải: Biên bản nghiệm thu ngày 11/01/2024 của Sở Giao thông vận tải Bắc Ninh (nay là sở Xây dựng) tại văn bản 412/BĐ-QLNCT ngày 17/4/17 của Công ty TNHH MTV khai thác công trình thủy lợi Bắc Đổng

về việc thoả thuận thoát nước mưa, nước thải dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ;

- Về cấp điện: Biên bản kiểm tra kỹ thuật công trình điện của Công ty Điện lực Bắc Ninh ngày 26/4/2021 theo văn bản số 1146/PCBN-P4 ngày 07/07/2016 của Công ty điện lực Bắc Ninh về việc thoả thuận cấp điện cho dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ;

- Về đấu nối giao thông:

+ Biên bản nghiệm thu ngày 11/01/2024 của Sở GTVT Bắc Ninh (nay là sở Xây dựng), phòng Kinh tế và Hạ tầng Yên Phong theo nội dung thống nhất tại văn bản số 983/SGTVT-QLHTGT ngày 13/07/2016 của Sở Giao thông vận tải Bắc Ninh về việc thoả thuận vị trí đấu nối đường vào dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ với TL.286;

- Phòng cháy chữa cháy: Văn bản số 28/NT-PCCC ngày 27/12/2023 của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an tỉnh Bắc Ninh chấp thuận kết quả nghiệm thu PCCC theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy số 167/TD-PCCC ngày 30/3/2020 Do Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ – Công an tỉnh Bắc Ninh cấp.

-Biên bản nghiệm thu số 01-NTHMCT ngày 23/12/2020: Nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng thuộc giai đoạn thi công xây dựng;

-Biên bản nghiệm thu số 04-NTHMCT ngày 22/3/2021: Nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng thuộc giai đoạn thi công xây dựng.

- Thông báo số 280/TB-SXD ngày 26/7/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu có điều kiện một phần công trình khi hoàn thành.

**III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:** Tổng số: 12 căn nhà ở (Có danh sách kèm theo).

**IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh**

- 12 căn nhà ở (Có danh sách kèm theo) đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 12 lô đất đề nghị nêu trên đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp (bản sao chứng thực điện tử).

- Có 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 (theo Thông báo khởi công công trình ngày 06/08/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và Thương mại Hưng Ngân).

- Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật do Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu với Nhà thầu thi công, Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về pháp lý và nội dung nghiệm thu theo quy định.

- Chủ đầu tư có văn bản số 205/CV-HNG ngày 13/6/2025 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.

- 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.

- Chủ đầu tư có văn bản cam kết 12 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.

- 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 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.

Sở Xây dựng thông báo đề 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 huyện Yên Phong;
- TTHCC tỉnh;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD (b/c);
- Văn phòng Sở đăng tải website;
- Lưu VT, N&BDS, Vnh.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Tuấn Dũng**

**DANH SÁCH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỀ NGHỊ  
THÔNG BÁO ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA**

*(Kèm theo văn bản số /SXD-N&BDS ngày / 6 /2025 của Sở Xây dựng  
về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện kinh doanh  
thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, huyện Yên Phong)*

TT	Loại nhà ở	Vị trí (Căn)	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	1	CL-01	24	25	99,9	AA01074413	6/6/25
2	Nhà ở riêng lẻ	2	CL-01	25	25	100	AA01074405	6/6/25
3	Nhà ở riêng lẻ	3	CL-01	26	25	100	AA01074404	6/6/25
4	Nhà ở riêng lẻ	4	CL-01	27	25	100	AA01074406	6/6/25
5	Nhà ở riêng lẻ	5	CL-01	28	25	100	AA01074407	6/6/25
6	Nhà ở riêng lẻ	6	CL-01	29	25	100	AA01074408	6/6/25
7	Nhà ở riêng lẻ	7	CL-01	30	25	100	AA01074409	6/6/25
8	Nhà ở riêng lẻ	8	CL-01	31	25	100	AA01074410	6/6/25
9	Nhà ở riêng lẻ	9	CL-01	32	25	100	AA01074411	6/6/25
10	Nhà ở riêng lẻ	10	CL-01	33	25	100	AA01074412	6/6/25
11	Nhà ở riêng lẻ	11	CL-01	34	25	100	AA01074415	6/6/25
12	Nhà ở riêng lẻ	12	CL-01	35	25	100	AA01074414	6/6/25