

UBND TỈNH NINH BÌNH

SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN&TTBDS

V/v thông báo 45 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ninh Bình, ngày tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 48/2026/TB-NHN ngày 08/9/2026 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh (kèm theo hồ sơ dự án tiếp nhận trên hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Bộ Xây dựng).

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Chủ đầu tư cung cấp. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên Dự án: Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

2. Địa chỉ: Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.

3. Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

4. Diện tích dự án: 21.253,8 m².

5. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy, cây xanh... theo quy hoạch được duyệt.

- Công trình nhà ở: Đầu tư xây dựng 45 căn nhà bao gồm: đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình khoảng 45 căn nhà ở liên kế với diện tích sử dụng đất

khoảng 5.325,1m² (100% phần diện tích đất quy hoạch để bố trí, đầu tư xây dựng công trình nhà ở), cao 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình khoảng 85%.

- Công trình khu thương mại dịch vụ: đầu tư xây dựng, hoàn thiện 01 khối nhà với diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3 m², cao 12 tầng (gồm 12 tầng nổi, 1 tầng hầm).

6. Tổng vốn đầu tư: khoảng 400.232,3 triệu đồng.

7. Sản phẩm của dự án: Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 45 căn nhà liền kề, công trình thương mại dịch vụ 12 tầng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 2023 - 2026.

9. Thời gian hoạt động dự án: 50 năm (kể từ ngày Nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

II. Pháp lý của Dự án

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

Các Quyết định của UBND tỉnh Hà Nam (cũ): số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23), 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

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

- Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Giấy chứng nhận số 170/TD-PCCC ngày 04/06/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hà Nam (cũ) thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy phần hạ tầng kỹ thuật;

- Các Văn bản của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam (cũ): số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/04/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi; Giấy phép xây dựng số 2105/GPXD ngày 11/06/2025;

- Văn bản số 516/TC-QC ngày 04/12/2024 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 507/SCT-QLNL ngày 31/3/2025 của Sở Công thương Hà Nam (cũ) về ý kiến thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục cấp điện trung – hạ thế và trạm biến áp thuộc Dự án;

- Các Quyết định của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội: số 1120/QĐ-NHN ngày 20/11/2024 về việc phê duyệt Dự án, số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025 về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án;

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 16/TB-NHN ngày 19/6/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Hà Nam (cũ) về việc giao đất để thực hiện Dự án.

- Biên bản bàn giao mốc giới khu đất trên thực địa ngày 25/12/2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất.

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

Danh sách nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo phụ lục đính kèm.

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán (theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023)

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

- Các Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án;

- Các Biên bản nghiệm thu phần móng nhà ở giữa Chủ đầu tư, tư vấn giám sát và đơn vị thi công các ngày 11/11/2025, 08/12/2025, 02/01/2026, 26/02/2026, 20/5/2026, 31/7/2026;

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 16/TB-NHN ngày 19/6/2025 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội..

- Thông báo kết quả thẩm định số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/04/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam (cũ) về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần công trình hạ tầng kỹ thuật số HTKT-HT-01 ngày 03/9/2026 giữa Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần công trình giao thông và cây xanh cảnh quan số GT-CX-HT-01 ngày 30/8/2026 giữa Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục điện ĐZ&TBA số ĐIỆN-HT-01 ngày 30/8/2026 giữa Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công.

- Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu số 10035/SXD-QLCL ngày 08/9/2026 của Sở Xây dựng.

- Các cam kết của chủ đầu tư dự án đối với nhà ở hình thành trong tương lai:

+ Quyền sử dụng đất 45 căn nhà ở chưa được thế chấp vay vốn tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào;

+ 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;

+ Không bị kê biên để bảo đảm 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;

+ Đã được cung cấp tài khoản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại trang web <https://thongtinbds.moc.gov.vn>.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (*Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội*)

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh và các cam kết tại Văn bản số 48/2026/TB-NHN; về việc phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định; các hành vi vi phạm quy định về điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (*nếu có*).

- Thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và chế độ thông tin báo cáo theo quy định tại Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng (*theo quy định tại Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ*), bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà cho khách hàng.

- Một số nội dung khác: Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình

thành trong tương lai tuân thủ theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan; thực hiện việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đảm bảo theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản; việc sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ đúng nguyên tắc theo quy định tại Điều 141 Luật Nhà ở, phải sử dụng vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho các dự án khác hoặc mục đích khác; việc huy động vốn không được vượt quá số tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật, tổng vốn được huy động theo các hình thức quy định tại Điều 43, 44, 45, 46, 47, 48 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư của Dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai và các trách nhiệm khác theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023.

- Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo để đơn vị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (để b/c);
- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nam;
- Thuế tỉnh Ninh Bình;
- Trang thông tin của Sở Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS (Kh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chu Đức Long

**Phụ lục danh sách nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán,
cho thuê mua tổng số 45 căn**

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLN&TTBĐS ngày /9/2026)

TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m²)	Tiếp giáp mặt đường	Số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
1	LK01-01	135,5	Đường mặt cắt 15m	DM 303168
2	LK01-02	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303169
3	LK01-03	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303170
4	LK01-04	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303171
5	LK01-05	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303172
6	LK01-06	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303173
7	LK01-07	135,5	Đường mặt cắt 15m	DM 303174
8	LK02-01	135,5	Đường mặt cắt 15m	DM 303175
9	LK02-02	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303176
10	LK02-03	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303177
11	LK02-04	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303178
12	LK02-05	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303179
13	LK02-06	135,5	Đường mặt cắt 15m	DM 303180
14	LK03-01	135,5	Đường mặt cắt 15m	DM 303181
15	LK03-02	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303182
16	LK03-03	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303183
17	LK03-04	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303184
18	LK03-05	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303185
19	LK03-06	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303186
20	LK03-07	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303187
21	LK03-08	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303188
22	LK03-09	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303189
23	LK03-10	135,5	Đường mặt cắt 15m	DM 303190
24	LK04-01	135,5	Đường mặt cắt 15m	DM 303191
25	LK04-02	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303192
26	LK04-03	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303193
27	LK04-04	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303194
28	LK04-05	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303195
29	LK05-01	147,8	Đường mặt cắt 13m	DM 303196
30	LK05-02	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303197
31	LK05-03	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303198
32	LK05-04	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303199
33	LK05-05	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303200
34	LK05-06	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303201

TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m²)	Tiếp giáp mặt đường	Số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
35	LK05-07	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303202
36	LK05-08	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303203
37	LK05-09	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303204
38	LK05-10	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303205
39	LK05-11	120,0	Đường mặt cắt 13m	DM 303206
40	LK05-12	143,3	Đường mặt cắt 13m	DM 303207
41	LK06-01	135,5	Đường mặt cắt 15m	DM 303208
42	LK06-02	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303209
43	LK06-03	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303210
44	LK06-04	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303211
45	LK06-05	110,0	Đường mặt cắt 15m	DM 303212