

Số: /SXD-QLN&TTBDS

Ninh Bình, ngày tháng 4 năm 2026

V/v thông báo 324 căn hộ chung cư (*nhà ở xã hội*) khối B, khối C hình thành trong tương lai thuộc dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (*Nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình*) đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 20/CV-ĐTND ngày 23/4/2026 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định về việc thông báo 324 căn hộ chung cư (*nhà ở xã hội*) khối B, khối C hình thành trong tương lai thuộc dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (*Nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình*) đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trên hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Bộ Xây dựng ngày 24/4/2026 (*kèm theo hồ sơ dự án*).

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 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 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều Luật Kinh doanh bất động sản về Xây dựng và Quản lý vận hành hệ thống thông tin, cơ sở Dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, 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 và các Nghị định khác có liên quan.

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: Xây dựng khu Nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình);

3. Chủ đầu tư: : Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội do Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định làm đại diện.

4. Diện tích dự án:

Diện tích sử dụng đất: Khoảng 30.023 m². Trong đó:

- Diện tích đất giao thông: 1.737,5m².
- Diện tích đất xây dựng công trình: 28.285,5m². Trong đó:
 - + Diện tích cây xanh, đường nội bộ, cảnh quan: 18.785,5 m².
 - + Diện tích xây dựng: 9.500m².

5. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Nam Định (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 20/6/2024.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 06 tòa nhà ở xã hội với các chỉ tiêu quy hoạch theo Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 20/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định (cũ).

- Tổng diện tích xây dựng: Khoảng 9.500 m².
- Tầng cao công trình: 09 tầng.
- Số tầng hầm: 01 tầng.
- Diện tích xây dựng tầng hầm: Khoảng 8.300 m².
- Tổng diện tích xây dựng phần nổi: Khoảng 90.000 m².
- Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ: Khoảng 67.500 m².
- Tổng số căn hộ dự kiến: Khoảng 1.100 căn hộ (diện tích 01 căn hộ dự kiến từ 25m² đến 70m²).

6. Tổng mức đầu tư: 909.209.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm linh chín tỷ hai trăm linh chín triệu đồng).

7. Sản phẩm của dự án:

Tổng số căn hộ dự kiến: Khoảng 1.100 căn hộ. Trong đó:

- Giai đoạn 1 bao gồm 02 công trình (khối B & C): khoảng 324 căn.
- Giai đoạn 2 bao gồm 02 công trình (khối D & E): Khoảng 304 căn.

- Giai đoạn 3 bao gồm 02 công trình (*khối A & F*): Khoảng 472 căn.

8. Giá bán nhà ở xã hội:

- Giá bán (*tạm tính*) căn hộ chung cư Khối B: Giá bán cho 1m² sử dụng căn hộ chung cư nhà ở xã hội khối B có giá từ 16.214.760 đồng/m² sàn căn hộ đến 17.896.546 đồng/m² sàn căn hộ (*đã bao gồm VAT và chưa bao gồm kinh phí bảo trì*).

- Giá bán (*tạm tính*) căn hộ chung cư Khối C: Giá bán cho 1m² sử dụng căn hộ chung cư nhà ở xã hội khối C có giá từ 16.096.648 đồng/m² sàn căn hộ đến 17.910.361 đồng/m² sàn căn hộ (*đã bao gồm VAT và chưa bao gồm kinh phí bảo trì*).

9. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025 - 2030.

- Tiến độ thực hiện các thủ tục đầu tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, giao đất và khởi công xây dựng: Năm 2024-2025.

- Tiến độ thi công và hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Năm 2025 - 2030.

- Tiến độ thi công hạng mục nhà ở:

+ Giai đoạn 1 bao gồm 02 công trình (*khối B & C*): Thi công và đưa vào sử dụng trong thời gian năm 2025 - 2026 (*khoảng 324 căn*).

+ Giai đoạn 2 bao gồm 02 công trình (*khối D & E*): Thi công và đưa vào sử dụng trong thời gian năm 2026 - 2028 (*khoảng 304 căn*).

+ Giai đoạn 3 bao gồm 02 công trình (*khối A & F*): Thi công và đưa vào sử dụng trong thời gian năm 2028 - 2030 (*khoảng 472 căn*).

10. Các công trình bàn giao lại cho nhà nước, các công trình chủ đầu tư quản lý theo dự án:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, bao gồm: Hệ thống đường giao thông và hè đường; hệ thống cấp nước sinh hoạt, cứu hỏa; hệ thống thoát nước mưa, nước thải; hệ thống cấp điện sinh hoạt, trạm biến áp; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; hệ thống đường ống thông tin liên lạc; khuôn viên cây xanh;...Sau khi xây dựng xong, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan quản lý nhà nước và các đơn vị khai thác theo quy định.

- Công trình nhà ở xã hội: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 06 tòa nhà ở xã hội với các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành, nhà đầu tư được phép kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản của dự án khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

11. Thời gian hoạt động dự án: 50 năm tính từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

II. Pháp lý của Dự án

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

- Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc chấp thuận Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội là nhà đầu tư thực hiện dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

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

- Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 20/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội Bãi Viên, phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Văn bản số 149/SXD-QLHĐXD ngày 06/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nam Định về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Quyết định số 0905/2025/QĐ-BĐH ngày 09/5/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định về việc phê duyệt dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Quyết định số 1811/2025/QĐ-BĐH ngày 18/11/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định về việc phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình: Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan; Khối B; Khối C (*Giai đoạn 1*) thuộc dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Văn bản số 73/CV-CNNĐ ngày 21/4/2025 của CTCP cấp nước Nam Định về việc hiệp y điểm đầu nối và một số tiêu chí cấp nước cho dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên - Phường Mỹ Xá - Thành phố Nam Định;

- Thỏa thuận đầu nối và các yêu cầu kỹ thuật giữa Công ty điện lực Nam Định và CTCP Đầu tư và phát triển đô thị Nam Định số 220/2025/TTĐN-PCNĐ-KT ngày 28/4/2025 về việc thống nhất phương án đầu nối công trình xây dựng để phục vụ cấp điện cho khu nhà ở xã hội Bãi Viên.

- Văn bản số 539/PCCC-TM ngày 25/4/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Nam Định về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng khu Nhà ở xã hội Bãi Viên.

- Văn bản số 236/TĐ-PCCC ngày 25/12/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Ninh Bình về việc thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình “Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, toà B, toà C” thuộc giai đoạn 1 của dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Giấy phép xây dựng số 185/GPXD ngày 15/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nam Định cấp cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định (*đại diện Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần Nhà Mỹ Xuân Hà Nội*) hạng mục San nền, tường rào được phép xây dựng công trình: Hạng mục san nền + tường rào thuộc Dự án khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình số 1911/2025/TB-ĐTND ngày 19/11/2025 của CTCP Đầu tư & phát triển Đô thị Nam Định về việc thông báo khởi công Công trình Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, toà B, toà C thuộc giai đoạn 1 của dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (*Nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình*).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc thu hồi đất và giao đất (*đợt 1*) cho Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội để thực hiện dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa cho Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội ngày 08/10/2025.

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

Danh sách căn hộ chung cư (*nhà ở xã hội*) khối B, C hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán 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, cho thuê mua

- Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình số 1911/2025/TB-ĐTND ngày 19/11/2025 của CTCP Đầu tư & phát triển Đô thị Nam Định về việc thông báo khởi công Công trình Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, toà B, toà C thuộc

giai đoạn 1 của dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (*Nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình*).

- Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất:

+ Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc thu hồi đất và giao đất (*đợt 1*) cho Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội để thực hiện dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

+ Biên bản bàn giao đất trên thực địa cho Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội ngày 08/10/2025.

- Bản vẽ thiết kế xây dựng, Giấy phép xây dựng công trình.

- Biên bản số 01/NTHTHM/NBV/CM-B ngày 05/01/2026 giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định (*Đại diện chủ đầu tư*), Công ty cổ phần liên doanh tư vấn và xây dựng - COFEC (*Tư vấn giám sát*), Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và kỹ thuật An Nam & Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Đông Sơn (*Tổng thầu thi công*), Công ty cổ phần xây dựng và xử lý nền móng HP (*Nhà thầu thi công cọc khoan nhồi*) và Công ty TNHH T.A.T (*Nhà thầu thi công kết cấu móng*) về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục “Cọc khoan nhồi và kết cấu móng toà B” thuộc dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Thông báo số 627/TB-SXD ngày 23/01/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình xây dựng công trình, hạng mục công trình: Hạng mục “Cọc, móng toà B” của công trình Xây dựng toà nhà B, toà nhà C và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định (*nay là phường Thành Nam, tỉnh Ninh Bình*).

- Biên bản số 01/NTHTHM/NBV/CM-C ngày 02/03/2026 giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định (*Đại diện chủ đầu tư*), Công ty cổ phần liên doanh tư vấn và xây dựng - COFEC (*Tư vấn giám sát*), Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và kỹ thuật An Nam & Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Đông Sơn (*Tổng thầu thi công*), Công ty cổ phần xây dựng và xử lý nền móng HP (*Nhà thầu thi công cọc khoan nhồi*) và Công ty TNHH T.A.T (*Nhà thầu thi công kết cấu móng*) về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục “Cọc khoan nhồi và kết cấu móng toà C” thuộc dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định;

- Biên bản nghiệm thu các công việc thuộc phần hạ tầng kỹ thuật toà B, toà C số: NOXH-CVXD-HTKT-AN-013;CVXD-HTKT-AN-015,CVXD-HTKT-

AN-016,CVXD-HTKT-AN-022,CVXD-HTKT-AN-024,CVXD-HTKT-AN-033, CVXD-HTKT-AN-034,CVXD-HTKT-AN-035,CVXD-HTKT-AN-036 giữa chủ đầu tư, tư vấn giám sát, nhà thầu thi công.

- Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 854/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc chấp thuận Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội là nhà đầu tư thực hiện dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định.

- Các cam kết của nhà đầu tư:

+ Chịu trách nhiệm về các thông tin của dự án, chủ đầu tư, nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đầy đủ, chính xác, trung thực.

+ Chịu trách nhiệm về bảo đảm 324 căn hộ chung cư (*nhà ở xã hội*) khối B, khối C tại dự án Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định đáp ứng đủ điều kiện theo điều 24 luật kinh doanh bất động sản.

+ Sau khi được Sở xây dựng tỉnh Ninh Bình thông báo về nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sẽ tiếp tục triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật nhà ở năm 2023, và các nghị định 96/2024/NĐ-CP của chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan, đồng thời thực hiện đầy đủ các quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của bên bán.

+ Đẩy nhanh tiến độ thực hiện và hoàn thành dự án theo tiến độ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 02/4/2025.

+ Thực hiện đầy đủ các thủ tục về công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

+ Xây dựng công trình theo thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt.

+ Dự án không thể chấp tại bất kỳ cơ quan đơn vị tín dụng nào.

+ Cung cấp, công bố công khai thông tin liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật; Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kì.

+ 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 được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý giải quyết.

+ 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.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (*Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định và Công ty cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội do Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Nam Định làm đại diện*)

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của Hồ sơ đề nghị chấp thuận được bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (*cụ thể 324 căn hộ chung cư nhà ở xã hội khối B, C*); chịu trách nhiệm 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; Về nhà ở xã hội 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 88 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- 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 năm 2023; Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025.

- Ký hợp đồng mua bán 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, thực hiện giải chấp (*nếu dự án có thế chấp*) trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023 và có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

- Chủ đầu tư sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án đảm bảo theo tiến độ dự án đã được chấp thuận, chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng (*theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ*) và đảm bảo cung cấp đầy đủ các tiện ích, các điều kiện về đầu nối hạ tầng kỹ thuật trước khi bàn giao nhà cho khách hàng.

- Một số nội dung khác: 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 116 Luật Nhà ở năm 2023, 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; Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán, giá thuê mua do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có) quy định tại Khoản 4, Điều 13, Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025.

- 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 điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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);
- Lưu: VT, QL&TTBĐS.
TT-HT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chu Đức Long

**DANH SÁCH 324 CĂN HỘ CHUNG CƯ (NHÀ Ở XÃ HỘI) KHỐI B,
KHỐI C HÌNH THÀNH TRONG TƯỜNG LAI THUỘC DỰ ÁN XÂY
DỰNG KHU NHÀ Ở XÃ HỘI BÃI VIÊN TẠI PHƯỜNG MỸ XÁ, THÀNH
PHỐ NAM ĐỊNH (NAY LÀ PHƯỜNG THÀNH NAM, TỈNH NINH BÌNH)**

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLN&TTBĐS ngày /4/2026 của Sở Xây dựng)

I. KHỐI B:

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m ²)
TẦNG 2		
1	B-2.01	54,2
2	B-2.02	54,0
3	B-2.03	54,2
4	B-2.04	53,9
5	B-2.05	53,8
6	B-2.06	68,0
7	B-2.07	68,0
8	B-2.08	70,4
9	B-2.09	54,2
10	B-2.10	54,7
11	B-2.11	54,2
12	B-2.12	54,2
13	B-2.15	54,2
14	B-2.16	54,2
15	B-2.17	53,9
16	B-2.18	53,9
17	B-2.19	29,2
18	B-2.20	64,1
19	B-2.21	54,2
20	B-2.22	53,9
21	B-2.23	53,6
22	B-2.24	59,8

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m²)
23	B-2.25	59,8
TẦNG 3		
24	B-3.01	54,2
25	B-3.02	62,6
26	B-3.03	54,2
27	B-3.04	53,9
28	B-3.05	53,8
29	B-3.06	68,0
30	B-3.07	68,0
31	B-3.08	70,4
32	B-3.09	54,2
33	B-3.10	54,7
34	B-3.11	54,2
35	B-3.12	54,2
36	B-3.15	54,2
37	B-3.16	54,2
38	B-3.17	53,9
39	B-3.18	53,9
40	B-3.19	29,2
41	B-3.20	64,1
42	B-3.21	54,2
43	B-3.22	53,9
44	B-3.23	53,6
45	B-3.24	59,8
46	B-3.25	59,8
TẦNG 4		
47	B-4.01	54,2
48	B-4.02	62,6

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m²)
49	B-4.03	54,2
50	B-4.04	53,9
51	B-4.05	53,8
52	B-4.06	68,0
53	B-4.07	68,0
54	B-4.08	70,4
55	B-4.09	54,2
56	B-4.10	54,7
57	B-4.11	54,2
58	B-4.12	54,2
59	B-4.15	54,2
60	B-4.16	54,2
61	B-4.17	53,9
62	B-4.18	53,9
63	B-4.19	29,2
64	B-4.20	64,1
65	B-4.21	54,2
66	B-4.22	53,9
67	B-4.23	53,6
68	B-4.24	59,8
69	B-4.25	59,8
TẦNG 5		
70	B-5.01	54,2
71	B-5.02	62,6
72	B-5.03	54,2
73	B-5.04	53,9
74	B-5.05	53,8
75	B-5.06	68,0

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m²)
76	B-5.07	68,0
77	B-5.08	70,4
78	B-5.09	54,2
79	B-5.10	54,7
80	B-5.11	54,2
81	B-5.12	54,2
82	B-5.15	54,2
83	B-5.16	54,2
84	B-5.17	53,9
85	B-5.18	53,9
86	B-5.19	29,2
87	B-5.20	64,1
88	B-5.21	54,2
89	B-5.22	53,9
90	B-5.23	53,6
91	B-5.24	59,8
92	B-5.25	59,8
TẦNG 6		
93	B-6.01	54,2
94	B-6.02	62,6
95	B-6.03	54,2
96	B-6.04	53,9
97	B-6.05	53,8
98	B-6.06	68,0
99	B-6.07	68,0
100	B-6.08	70,4
101	B-6.09	54,2
102	B-6.10	54,7

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m²)
103	B-6.11	54,2
104	B-6.12	54,2
105	B-6.15	54,2
106	B-6.16	54,2
107	B-6.17	53,9
108	B-6.18	53,9
109	B-6.19	29,2
110	B-6.20	64,1
111	B-6.21	54,2
112	B-6.22	53,9
113	B-6.23	53,6
114	B-6.24	59,8
115	B-6.25	59,8
TẦNG 7		
116	B-7.01	54,2
117	B-7.02	62,6
118	B-7.03	54,2
119	B-7.04	53,9
120	B-7.05	53,8
121	B-7.06	68,0
122	B-7.07	68,0
123	B-7.08	70,4
124	B-7.09	54,2
125	B-7.10	54,7
126	B-7.11	54,2
127	B-7.12	54,2
128	B-7.15	54,2
129	B-7.16	54,2

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m²)
130	B-7.17	53,9
131	B-7.18	53,9
132	B-7.19	29,2
133	B-7.20	64,1
134	B-7.21	54,2
135	B-7.22	53,9
136	B-7.23	53,6
137	B-7.24	59,8
138	B-7.25	59,8
TẦNG 8		
139	B-8.01	54,2
140	B-8.02	62,6
141	B-8.03	54,2
142	B-8.04	53,9
143	B-8.05	53,8
144	B-8.06	68,0
145	B-8.07	68,0
146	B-8.08	70,4
147	B-8.09	54,2
148	B-8.10	54,7
149	B-8.11	54,2
150	B-8.12	54,2
151	B-8.15	54,2
152	B-8.16	54,2
153	B-8.17	53,9
154	B-8.18	53,9
155	B-8.19	29,2
156	B-8.20	64,1

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m²)
157	B-8.21	54,2
158	B-8.22	53,9
159	B-8.23	53,6
160	B-8.24	59,8
161	B-8.25	59,8
TẦNG 9		
162	B-9.01	54,2
163	B-9.02	62,6
164	B-9.03	54,2
165	B-9.04	53,9
166	B-9.05	53,8
167	B-9.06	68,0
168	B-9.07	68,0
169	B-9.08	70,4
170	B-9.09	54,2
171	B-9.10	54,7
172	B-9.11	54,2
173	B-9.12	54,2
174	B-9.15	54,2
175	B-9.16	54,2
176	B-9.17	53,9
177	B-9.18	53,9
178	B-9.19	29,2
179	B-9.20	64,1
180	B-9.21	54,2
181	B-9.22	53,9
182	B-9.23	53,6
183	B-9.24	59,8

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m ²)
184	B-9.25	59,8

II. KHỐI C:

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m ²)
TẦNG 2		
1	C-2.01	54,2
2	C-2.02	62,6
3	C-2.03	54,2
4	C-2.04	53,9
5	C-2.05	53,8
6	C-2.06	68,0
7	C-2.07	68,0
8	C-2.08	70,4
9	C-2.09	54,2
10	C-2.10	54,7
11	C-2.11	54,2
12	C-2.12	54,1
13	C-2.15	53,9
14	C-2.16	33,8
15	C-2.17	28,6
16	C-2.18	28,7
17	C-2.19	59,8
18	C-2.20	59,8
TẦNG 3		
19	C-3.01	54,2
20	C-3.02	62,6
21	C-3.03	54,2

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m ²)
22	C-3.04	53,9
23	C-3.05	53,8
24	C-3.06	68,0
25	C-3.07	68,0
26	C-3.08	70,4
27	C-3.09	54,2
28	C-3.10	54,7
29	C-3.11	54,2
30	C-3.12	54,1
31	C-3.15	53,9
32	C-3.16	33,8
33	C-3.17	28,6
34	C-3.18	28,7
35	C-3.19	59,8
36	C-3.20	59,8
TẦNG 4		
37	C-4.01	54,2
38	C-4.02	62,6
39	C-4.03	54,2
40	C-4.04	53,9
41	C-4.05	53,8
42	C-4.06	68,0
43	C-4.07	68,0
44	C-4.08	70,4
45	C-4.09	54,2
46	C-4.10	54,7
47	C-4.11	54,2

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m ²)
48	C-4.12	54,1
49	C-4.15	53,9
50	C-4.16	33,8
51	C-4.17	28,6
52	C-4.18	28,7
53	C-4.19	59,8
54	C-4.20	59,8
TẦNG 5		
55	C-5.01	54,2
56	C-5.02	62,6
57	C-5.03	54,2
58	C-5.04	53,9
59	C-5.05	53,8
60	C-5.06	68,0
61	C-5.07	68,0
62	C-5.08	70,4
63	C-5.09	54,2
64	C-5.10	54,7
65	C-5.11	54,2
66	C-5.12	54,1
67	C-5.15	53,9
68	C-5.16	33,8
69	C-5.17	28,6
70	C-5.18	28,7
71	C-5.19	59,8
72	C-5.20	59,8
TẦNG 6		

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m ²)
73	C-6.01	54,2
74	C-6.02	62,6
75	C-6.03	54,2
76	C-6.04	53,9
77	C-6.05	53,8
78	C-6.06	68,0
79	C-6.07	68,0
80	C-6.08	70,4
81	C-6.09	54,2
82	C-6.10	54,7
83	C-6.11	54,2
84	C-6.12	54,1
85	C-6.15	53,9
86	C-6.16	63,8
87	C-6.17	28,6
88	C-6.18	59,8
89	C-6.19	59,8
TẦNG 7		
90	C-7.01	54,2
91	C-7.02	62,6
92	C-7.03	54,2
93	C-7.04	53,9
94	C-7.05	53,8
95	C-7.06	68,0
96	C-7.07	68,0
97	C-7.08	70,4
98	C-7.09	54,2

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m ²)
99	C-7.10	54,7
100	C-7.11	54,2
101	C-7.12	54,1
102	C-7.15	53,9
103	C-7.16	63,8
104	C-7.17	28,6
105	C-7.18	59,8
106	C-7.19	59,8
TẦNG 8		
107	C-8.01	54,2
108	C-8.02	62,6
109	C-8.03	54,2
110	C-8.04	53,9
111	C-8.05	53,8
112	C-8.06	68,0
113	C-8.07	68,0
114	C-8.08	70,4
115	C-8.09	54,2
116	C-8.10	54,7
117	C-8.11	54,2
118	C-8.12	54,1
119	C-8.15	53,9
120	C-8.16	63,8
121	C-8.17	28,6
122	C-8.18	59,8
123	C-8.19	59,8
TẦNG 9		

STT	Mã căn	Diện tích kinh doanh (m ²)
124	C-9.01	54,2
125	C-9.02	62,6
126	C-9.03	54,2
127	C-9.04	53,9
128	C-9.05	53,8
129	C-9.06	68,0
130	C-9.07	68,0
131	C-9.08	70,4
132	C-9.09	54,2
133	C-9.10	54,7
134	C-9.11	54,2
135	C-9.12	54,1
136	C-9.15	53,9
137	C-9.16	63,8
138	C-9.17	28,6
139	C-9.18	59,8
140	C-9.19	59,8