

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 11 năm 2025

V/v đề nghị xác nhận 08/55 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở để đầu tư quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng, tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh).

Kính gửi: Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 70/CV-LGBD ngày 31/10/2025 của Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh về việc đề nghị xác nhận 08/55 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở để đầu tư quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng, tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh) 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 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND ngày 10/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05/9/2024.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG CỦA DỰ ÁN

1. Về tình hình thực hiện dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (sau đây gọi tắt là Dự án).

- Địa điểm xây dựng: Khu phố Đèn Rồng, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh.

- Diện tích dự án: 19.492,5m².

- Quy mô, nội dung đầu tư:

+ Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đầu giá quyền sử dụng đất ở dự án đồng bộ, hiện đại.

+ Đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài đối với 39 thửa đất ở (thửa đất ký hiệu từ 17 đến 55) với chiều cao 04 tầng và 01 tum, mật độ xây dựng từ 80%.

- Thời gian và tiến độ dự án: Từ quý III/2025 - quý IV/2026 (phần xây thô và hoàn thiện mặt tiền).

2. Thành phần hồ sơ

a) Thông tin pháp lý về đầu tư của dự án

- Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 18/7/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất ở Dự án;

- Quyết định số 616/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả trúng đầu giá quyền sử dụng đất Dự án;

- Văn bản số 245/UBND-XDCB ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 21 dự án Khu nhà ở trên địa bàn tỉnh;

- Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án (Phần xây thô và hoàn thiện mặt tiền).

b) Thông tin pháp lý về quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án

- Quyết định số 51/QĐ-SXD ngày 22/4/2013 của Sở Xây dựng Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để đầu giá QSDĐ tạo vốn và Nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;

- Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn và Nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

- Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 25/12/2017 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn và Nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

- Văn bản số 458/SXD-ĐT&HT ngày 26/12/2018 của Sở Xây dựng báo cáo thẩm định điều chỉnh dự án ĐTXD HTKT khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn và Nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;

- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Văn bản số 61/SXD-ĐT&HT ngày 03/5/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế BVTC và dự toán công trình HTKT khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn và nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng thị xã Từ Sơn;

- Văn bản số 1494/UBND-XDCB ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch;

- Quyết định số 370/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở đầu giá QSDĐ tạo vốn và Nhà văn hoá khu phố Đèn Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

c) Giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và biên bản bàn giao đất và các công trình hạ tầng

- Thông báo số 106/TB-SXD ngày 19/4/2023 của Sở Xây dựng Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 21/01/2020 giữa đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Từ Sơn, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Từ Sơn, UBND phường Đình Bảng và Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh;

- Biên bản bàn giao hạng mục công trình xây dựng ngày 25/9/2023 giữa Chủ đầu tư và Phòng Quản lý đô thị thành phố Từ Sơn, UBND phường Đình Bảng.

d) Thông tin về đất đai của Dự án

- Văn bản số 1620/UBND-TNMT ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất và giao đất cho UBND thị xã Từ Sơn thực hiện Dự án Khu nhà ở phường Đình Bảng để đầu giá quyền sử dụng đất;

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 27/9/2017 giữa đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Từ Sơn, UBND phường Đình Bảng, đại diện Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bắc Ninh và đại diện UBND thị xã Từ Sơn.

đ) Về cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải, nghĩa vụ tài chính về đất đai

- Văn bản số 245/KVTS-KH-KT ngày 22/9/2025 của Đội quản lý điện lực khu vực Từ Sơn về việc bán điện cho từng hộ dân tại Dự án;

- Biên bản bàn giao, tiếp nhận công trình điện ngày 30/6/2025 giữa Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh và UBND thành phố Từ Sơn, Công ty Điện lực Bắc Ninh;

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 2309/2025/DVCN ngày 23/9/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển An Việt với Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh;

- Hợp đồng số 58/HĐNT ngày 22/9/2025 của Công ty môi trường đô thị Từ Sơn về việc thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt tại Dự án;

- Văn bản số 23/UBND-XDCB ngày 24/2/2023 của UBND phường Đình Bảng về việc thoả thuận đầu nối hệ thống thoát nước mưa Dự án.

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư đã cung cấp 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Dự án do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp.

g) Tài liệu pháp lý khác

- Văn bản số 919/TB-CCT ngày 23/6/2020 của Chi Cục thuế khu vực Từ Sơn-Yên Phong thông báo về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thuế cho NNT;

- Văn bản số 229/TB-STC ngày 19/12/2023 của Sở Tài chính thông báo xét duyệt quyết toán tiền sử dụng đất Dự án.

2. Cam kết của chủ đầu tư

- Chủ đầu tư không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Toà án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Chủ đầu tư 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 phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Quyền sử dụng đất 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.

II. VỀ THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở DỰ ÁN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

1. Các lô đất đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở dự án

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu pháp lý kèm theo đề nghị của Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- 08 lô đất ở thuộc Dự án Khu đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hoá phố Đèn Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Khu phố Đèn Rồng, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh) đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cụ thể các lô đất như sau:

STT	Số sổ GCN QSDĐ	Số thửa đất	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Ngày cấp GCN
1	CT695308	80	115	110,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 26/10/2068	04/8/2020
2	CT695307	79	115	110,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 26/10/2068	04/8/2020
3	CT695306	78	115	110,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 26/10/2068	04/8/2020
4	CT695305	77	115	110,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 26/10/2068	04/8/2020
5	CT695303	75	115	110,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 26/10/2068	04/8/2020
6	CT695301	73	115	110,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 26/10/2068	04/8/2020
7	CT695300	72	115	110,0	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 26/10/2068	04/8/2020
8	CT695299	71	115	93,6	Đất ở tại đô thị	Đến ngày 26/10/2068	04/8/2020

2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động xây dựng nhà ở của người dân theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, đảm bảo việc xây dựng tuân thủ tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, giấy phép xây dựng (nếu thuộc đối tượng phải cấp phép) và các nội dung đã được thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp phát hiện vi phạm, phải kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

- Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất và chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác các thông tin này. Trong hợp đồng chuyển nhượng phải ghi rõ tiến độ, thời hạn hoàn thành việc xây dựng nhà ở. Trường hợp người nhận chuyển nhượng chậm triển khai xây dựng quá thời hạn cam kết thì sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

- Chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án đúng quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng; tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở và kinh doanh bất động sản; cam kết thực hiện đúng các nội dung nêu trên và các quy định pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm và có nghĩa vụ đảm bảo tính chính xác, trung thực của tất cả hồ sơ và tài liệu liên quan do chủ đầu tư cung cấp. Mọi thông tin sai lệch hoặc tài liệu giả mạo chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trước pháp luật.

3. Đề nghị UBND phường Từ Sơn

- Tăng cường công tác đôn đốc, giám sát chủ đầu tư và người dân trong quá trình triển khai xây dựng nhà ở tại dự án, đảm bảo theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt,

đảm bảo chất lượng công trình, trật tự xây dựng và tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định. Quản lý việc đấu nối hệ thống nước thải của Dự án đảm bảo dịch vụ cung cấp xử lý nước thải, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo quy định; kịp thời phát hiện, xử lý vi phạm (nếu có) theo thẩm quyền.

- Kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan trong phạm vi thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, đề nghị báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xem xét, xử lý theo quy định

Sở Xây dựng có ý kiến như trên, đề nghị Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND phường Từ Sơn;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng (*đăng tải*);
- Lưu VT, QLN, Vnh.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng