

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 02 năm 2026

V/v đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Giáp Ngụet - Trại Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang (đợt 3)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 26/2026/TB-HTV ngày 26/01/2026 của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV về việc thông báo (15 lô) đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu đô thị mới Giáp Ngụet - Trại Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang 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;

Căn cứ 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 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 ban hành kèm theo Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV 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 đô thị mới Giáp Ngụet - Trại Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (sau đây gọi tắt là Dự án).

- Địa điểm xây dựng: xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là *phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh*).

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV.

- Diện tích dự án: 11,13ha (theo *Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 16/10/2025 của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư*).

- Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án với quy mô khoảng 11,13ha, gồm: san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, khuôn viên cây xanh, ga rác.

+ Công trình nhà ở: Xây thô hoàn thiện mặt tiền 65 căn nhà ở trên các tuyến phố tại các phân lô LK.01, LK.02, LK.05, LK.06. Với quy mô cao 05 tầng, tổng diện tích xây dựng 5.835,2m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 29.176m².

+ Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Sản phẩm của dự án bao gồm 261 lô đất ở liền kề (gồm các phân lô từ LK.01 đến LK.07) với tổng diện tích 22.844m².

2. Thành phần hồ sơ

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

- Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án; điều chỉnh chủ trương tại các Quyết định số: 580/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 của UBND tỉnh; 340/QĐ-UBND ngày 16/10/2025 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 2533/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

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

- Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 của UBND thành phố Bắc Giang phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Giáp Nguột - Trại Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại các Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 04/5/2020, số 460/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

- Văn bản số 3549/UBND-KTN ngày 03/7/2024 của UBND tỉnh điều chỉnh ranh giới, diện tích thực hiện Dự án.

- Văn bản số 3717/SXD-PTĐT&HTKT ngày 21/12/2022 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng.

- Văn bản số 378/SXD-PTĐT&HTKT ngày 05/02/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu đô thị mới Giáp Nguột - Trại Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.

- Giấy phép xây dựng số 1020/GPXD ngày 04/4/2024 của Sở Xây dựng cấp phép xây dựng các công trình thuộc Dự án.

- Thông báo khởi công số 04/TB-HTV ngày 04/4/2024 của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV thông báo khởi công xây dựng.

c) Giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng

Thông báo số 276/TB-SXD ngày 28/6/2025 của Sở Xây dựng chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

d) Thông tin về đất đai của Dự án

- Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV thuê đất để thực hiện Dự án.

- Quyết định số 655/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang; chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV để thực hiện dự án “Khu đô thị mới Giáp Ngụet - Trại Cầu, thành phố Bắc Giang”.

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 79/UBND-ĐC ngày 17/4/2025 của UBND phường Đình Trĩ về việc trả lời nội dung kiến nghị của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV tại Dự án (thực hiện việc thu giá dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải).

- Văn bản số 105/UBND-ĐC ngày 12/5/2025 của UBND phường Đình Trĩ về việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường Dự án.

- Hợp đồng mua bán nước sạch ngày 28/5/2025 giữa Công ty Cổ phần Nước sạch Bắc Giang và Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV.

- Văn bản số 3126/PCBG-KD ngày 06/6/2025 của Công ty Điện lực Bắc Giang về việc bán điện đến hộ và bàn giao công trình điện tại Dự án.

- Biên bản làm việc về việc bán điện cho các căn hộ tại Dự án ngày 10/6/2025 giữa Công ty Điện lực Bắc Giang và Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV.

- Văn bản số 39/CV-TTBTTN ngày 27/6/2025 của Trung tâm Bơm tiêu TN Đô thị về việc xác nhận điểm xả nước thải và đồng ý tiếp nhận nước thải của Dự án.

- Thông báo số 8667/BNI-CNTK ngày 01/12/2025 của Thuế tỉnh Bắc Ninh thông báo về việc xác nhận số thuế nộp ngân sách nhà nước.

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư đã cung cấp 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô đất ở tại Dự án do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Giang (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Bắc Ninh) cấp.

2. Cam kết của chủ đầu tư

Tại Văn bản số 26/2026/CK-HTV ngày 26/01/2026 của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV (chủ đầu tư) cam kết các nội dung sau:

- Doanh nghiệp 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 Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Đã công khai đầy đủ thông tin về dự án theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 và khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- 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. Đã được Thuế tỉnh Bắc Ninh thông báo về việc xác nhận nghĩa vụ tài chính về đất đai tại Thông báo số 8667/BNI-CNTK ngày 01/12/2025;

- Tại thời điểm gửi thông báo, Chủ đầu tư không thế chấp đối với 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Trong quá trình thực hiện dự án, Chủ đầu tư chấp hành theo quy định của pháp luật, không bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, xây dựng, đầu tư, môi trường, thuế và các lĩnh vực khác.

- Dự án tuân thủ theo đúng Giấy phép xây dựng, được đầu tư xây dựng theo tiến độ, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

II. VỀ THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở TẠI 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 tại dự án

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu pháp lý kèm theo đề nghị của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV và thực trạng đầu tư xây dựng hạ tầng tại dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 15 lô đất ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Giáp Ngụet - Trại Cầu, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang (*nay là phường Bắc Giang, 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 (*theo danh mục đính kèm Văn bản này*).

2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV

- 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 Bắc Giang

- 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.

- 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.

Vậy, Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HTV, UBND phường Bắc Giang nghiên cứu, tổ chức thực hiện đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế tỉnh Bắc Ninh;
- UBND phường Bắc Giang;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng (*đăng tải*);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng

**DANH MỤC ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN
NHƯỢNG CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở TẠI DỰ ÁN KHU
ĐÔ THỊ MỚI GIÁP NGUỆT - TRẠI CẦU, XÃ DĨNH TRÌ, THÀNH PHỐ
BẮC GIANG (ĐỢT 3)**

(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày /02/2026 của Sở Xây dựng)

TT	Số Giấy chứng nhận QSDĐ	Đơn vị cấp	Ngày cấp	Diện tích	Ghi chú	
				(m ²)	Số lô	Phân lô theo QHCT
	LK.01: 01 lô					
01	DM084348	Sở TN&MT	22/10/2024	130,3	10	LK.01
	LK.02: 05 lô					
02	DM084419	Sở TN&MT	22/10/2024	153,0	01	LK.02
03	DM084400	Sở TN&MT	22/10/2024	80,0	12	LK.02
04	DM084384	Sở TN&MT	22/10/2024	119,2	14	LK.02
05	DM084385	Sở TN&MT	22/10/2024	80,0	15	LK.02
06	DM084388	Sở TN&MT	22/10/2024	80,0	18	LK.02
	LK.03: 01 lô					
07	DM084944	Sở TN&MT	22/10/2024	75,0	44	LK.03
	LK.04: 02 lô					
08	DM084320	Sở TN&MT	22/10/2024	75,0	47	LK.04
09	DM084321	Sở TN&MT	22/10/2024	115,5	48	LK.04
	LK.05: 02 lô					
10	DM084339	Sở TN&MT	22/10/2024	90,5	11	LK.05
11	DM084340	Sở TN&MT	22/10/2024	90,5	12	LK.05
	LK.07: 04 lô					
12	DM084491	Sở TN&MT	22/10/2024	113,9	1	LK.07
13	DM084492	Sở TN&MT	22/10/2024	86,9	2	LK.07
14	DM084493	Sở TN&MT	22/10/2024	86,9	3	LK.07
15	DM084494	Sở TN&MT	22/10/2024	86,8	4	LK.07