

Số: 144 /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày 08 tháng 01 năm 2026

V/v trả lời điều kiện 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 Đầu tư xây
dựng khu nhà ở phường Đình Bảng,
thị xã Từ Sơn (nay là phường Từ
Sơn, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 206/CV-PĐ ngày 28/10/2025 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở 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;

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;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền cung cấp, ý kiến tham gia của Sở Nông nghiệp và Môi trường¹, Thuế tỉnh Bắc Ninh², Sở Tài chính³, UBND phường Từ Sơn⁴, 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: Đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn (theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 27/10/2020) (sau đây gọi tắt là Dự án).

¹ Văn bản số 4559/SNNMT-QLĐĐ ngày 14/11/2025;

² Văn bản số 7513/BNI-CNTK ngày 14/11/2025;

³ Văn bản số 4297/STC-ĐTTĐ&GSDT ngày 14/11/2025;

⁴ Văn bản số 844/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025

- Địa điểm xây dựng: phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn (nay là phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh).

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền.

- Diện tích dự án: khoảng 54.922,8m² (theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh).

- Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng (theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh).

Xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên khu đất diện tích 54.992,8m² bao gồm: san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, hào kỹ thuật, công cấp kỹ thuật, vườn hoa, cây xanh.

- Thời gian thực hiện dự án (theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh): Hoàn thành trong năm 2020.

2. Thành phần hồ sơ

- Văn bản số 554/UBND-XDCB ngày 20/3/2015 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, để khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn theo hình thức BT.

- Văn bản số 694/UBND-TNMT ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã xây dựng xong hạ tầng của các dự án khu đô thị, khu nhà ở tại thị xã Từ Sơn.

- Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 16/3/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn để khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn;

- Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn.

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

- Quyết định số 229/QĐ-SXD ngày 08/9/2015 của Sở Xây dựng về phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, để khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn.

- Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, để khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn.

- Quyết định số 395/QĐ-UBND/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt Đồ án điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn.

- Văn bản số 63/SXD-QLHT ngày 01/3/2016 của Sở Xây dựng về việc kết quả thẩm định dự án ĐTXD hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn để khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn.

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

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng để đưa vào sử dụng số 01/HTHMCT ngày 20/7/2018 giữa Chủ đầu tư và tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế và nhà thầu thi công xây dựng (nghiệm thu phần 4 ha).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng để đưa vào sử dụng số 01/HTHMCT ngày 03/9/2018 giữa Chủ đầu tư và tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế và nhà thầu thi công xây dựng (nghiệm thu phần 2 ha).

d) Thông tin về đất đai của Dự án

- Quyết định số 620/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn để khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn (đợt 1).

- Quyết định số 120/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền và phê duyệt mục đích sử dụng đất (đợt 1) dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn để khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải thị xã Từ Sơn theo hình thức hợp đồng BT.

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

- Biên bản bàn giao hạng mục công trình (*hạng mục: đường giao thông, vỉa hè, hào kỹ thuật, cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước thải, điện chiếu sáng, công viên cây xanh*) ngày 25/12/2020 giữa đại diện bên bàn giao tài sản là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền; đại diện bên tiếp nhận tài sản là Phòng QLĐT thị xã Từ Sơn; đại diện đơn vị quản lý vận hành là UBND phường Đình Bảng và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển An Việt.

- Biên bản bàn giao, tiếp nhận công trình điện tháng 01/2025 giữa đại diện bên giao là Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền; đại diện cơ quan nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật trong các dự án khu đô thị, khu dân cư và dự án khác là UBND thành phố Từ Sơn; đại diện bên nhận là Công ty Điện lực Bắc Ninh.

- Hợp đồng nguyên tắc số 0106.2025/HĐNT ngày 01/6/2025 về việc thu gom, xử lý rác thải sinh hoạt giữa Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền và Công ty Môi trường đô thị Từ Sơn - TNHH.

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư đã cung cấp 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại dự án do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp.

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 Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- 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 cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền và thực trạng đầu tư xây dựng hạ tầng tại dự án; căn cứ các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 15 lô đất ở thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn 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:

ST T	Số Seri sổ	Theo QHCT xây dựng	Diện tích đất (m ²)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Ngày cấp GCNQSD Đ
1	AA03711246	A36	88,4	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
2	AA03711247	B14	135,5	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025

3	AA03711248	G01	96,3	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
4	AA03711251	G24	116,5	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
5	AA03711253	G27	113,7	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
6	AA03711255	H64	100,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
7	AA03711256	H65	100,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
8	AA03711257	H66	100,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
9	AA03711258	H68	72,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
10	AA03711259	H69	61,5	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
11	AA03711260	H72	75,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
12	AA03711263	K35	75,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
13	AA03711264	K46	70,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
14	AA03711265	K47	70,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025
15	AA03711243	A31	120,0	Đất ở tại đô thị	04/11/2066	22/10/2025

2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền có trách nhiệm phối hợp với UBND phường Từ Sơn xử lý dứt điểm đối với các công trình tạm trên các lô đất (công ty báo cáo để tránh việc lấn chiếm đất) trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án theo quy định.

- 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.

- 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.

- Trường hợp sau khi có văn bản của Sở Xây dựng mà chủ đầu tư dự án thể chấp quyền sử dụng đất đối với các lô đất thuộc dự án thì phải giải chấp trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng với khách hàng và chịu hoàn toàn trách nhiệm 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.

- Tại Văn bản số 844/UBND-KTHTDT ngày 23/12/2025 của UBND phường Từ Sơn có nêu 13 lô đất tại dự án có công trình tạm (công ty báo cáo để tránh việc lấn chiếm đất), do đó Sở Xây dựng đề nghị UBND phường Từ Sơn chỉ đạo cơ quan chuyên môn kiểm tra, xử lý dứt điểm tình trạng nêu trên trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm trong quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn 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 đầu tư xây dựng và Thương mại Phú Điền nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

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

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tuấn Dũng