

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 11 năm 2025

V/v thông báo 06 căn nhà ở có sẵn
đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại
Dự án Khu nhà ở xã Đại Lai (nay là
xã Đại Lai, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Trần Sơn

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 24/CV-TS ngày 10/11/2025 và văn bản số 26/CV-TS ngày 14/11/2025 của Công ty Cổ phần Trần Sơn về việc thông báo 06 căn nhà ở có sẵn đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại xã Đại Lai (nay là xã Đại Lai, 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 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 và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 27/11/2023 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023 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.

Ngày 12/11/2024, Sở Xây dựng đã có văn bản số 3727/SXD-QLN đề nghị Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Bắc Ninh và UBND xã Đại Lai tham gia ý kiến thẩm định điều kiện 06 căn nhà ở có sẵn đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản tham gia ý kiến của UBND xã Đại Lai tại văn bản số 296/UBND-PKT ngày 19/11/2025 và văn bản số 244/UBND-PKT ngày 28/10/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 4711/SNNMT-QLĐĐ ngày 19/11/2025, Sở Tài chính tại văn bản số 4402/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 18/11/2025.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty Cổ phần Trần Sơn cung cấp, ý kiến tham gia các cơ quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của dự án

1. Tình hình thực hiện dự án

- Tên dự án đầu tư xây dựng: Khu nhà ở để bán tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (sau đây viết tắt là Dự án KNO xã Đại Lai).

- Địa điểm xây dựng: Xã Đại Lai, tỉnh Bắc Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Trần Sơn.

- Diện tích: 4,5ha.

- Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

+ Hạ tầng kỹ thuật: Dự án đã được nghiệm thu về PCCC¹, nghiệm thu hạng mục công trình đường giao thông² và địa phương nhận bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật dự án³.

+ Đất ở: Tổng diện tích khoảng 21.927,09 m². Tổng 148 thửa đất nhà ở, trong đó 74 thửa đất nhà ở biệt thự và 74 thửa đất nhà ở liền kề.

2. Thành phần hồ sơ

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

- Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư Dự án KNO xã Đại Lai;

- Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Dự án KNO xã Đại Lai;

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

- Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 28/11/2017 của UBND huyện Gia Bình phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết KNO xã Đại Lai.

- Văn bản số 434/SXD-ĐT&HT ngày 24/12/2019 của Sở Xây dựng về việc báo cáo thẩm định Dự án KNO xã Đại Lai;

- Quyết định số 28/QĐ-TS ngày 20/3/2020 của Công ty Cổ phần Trần Sơn về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Dự án KNO xã Đại Lai.

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

- Văn bản số 140/TB-SXD ngày 23/4/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng Dự án KNO xã Đại Lai;

- Văn bản chấp thuận nghiệm thu về Phòng cháy chữa cháy số 104/NT-PCCC ngày 08/3/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Bắc Ninh;

- Thông báo số 133/TB-KTHT ngày 12/5/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Gia Bình thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành

¹ Văn bản số 104/NT-PCCC ngày 08/3/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ - CA tỉnh Bắc Ninh;

² Văn bản số 140/TB-SXD ngày 23/4/2021 của Sở Xây dựng;

³ Biên bản ngày 08/12/2023 giữa UBND huyện Gia Bình, UBND xã Đại Lai, Công ty Cổ phần Trần Sơn và tổ chức có liên quan.

hạng mục công trình, công trình xây dựng đối với 12 căn nhà ở tại Dự án do Chủ đầu tư phải xây dựng.

d) Thông tin về đất đai của dự án

- Văn bản số 3441/UBND-TNMT ngày 04/10/2017 của UBND tỉnh đồng ý chủ trương cho phép Công ty Cổ phần Trần Sơn chuyển mục đích sử dụng đất 44.090,3m² đất đang thuê để xây dựng Nhà máy sản xuất gạch tuynel sang mục đích xây dựng Khu nhà ở (theo Quyết định số 1609/QĐ-UBND ngày 23/11/2010 của UBND tỉnh tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình);

- Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 31/8/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất Dự án KNO xã Đại Lai;

- Quyết định số 926/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND tỉnh về việc quyết toán vốn đầu tư hoàn thành Dự án KNO xã Đại Lai;

đ) 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

- Hợp đồng số 08/2025/PT-TS ngày 04/8/2025 thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt giữa Chủ đầu tư và Ban Lãnh đạo thôn Phương Triện;

- Văn bản số 2065/PCBN-KD ngày 09/10/2025 của Công ty Điện lực Bắc Ninh - Công ty Điện lực Miền Bắc về việc tiếp nhận, quản lý, triển khai bán điện trực tiếp đến người dân đối với công trình điện lực tại Dự án KNO xã Đại Lai;

- Văn bản số 75/TTN-BQLCNS ngày 14/8/2025 của Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn Bắc Ninh về việc đồng ý cung cấp nước sạch và đề nghị Công ty báo cáo cấp có thẩm quyền giao cho Trung tâm tiếp nhận, quản lý hệ thống cấp nước sạch của Dự án;

- Văn bản số 296/UBND-PKT ngày 19/11/2025 của UBND xã Đại Lai về việc đầu nôi thu gom, xử lý nước thải cho dự án;

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư đã cung cấp 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Dự án do Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp.

f) Chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Văn bản số 3223/UBND-TNMT ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty Cổ phần Trần Sơn được chuyển quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với 136 thửa đất ở và 12 thửa đất còn lại phải đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết và dự án được duyệt.

- Văn bản số 60/TB-STNMT ngày 21/5/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 123 thửa đất ở tại Dự án.

3. Cam kết của chủ đầu tư

Tại văn bản số văn bản số 24/CV-TS ngày 10/11/2025 và văn bản số 26/CV-TS ngày 14/11/2025 Công ty Cổ phần Trần Sơn cam kết đáp ứng các điều kiện của nhà ở có sẵn đưa vào kinh doanh theo khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản.

II. Kinh doanh nhà ở có sẵn tại Dự án

1. Thông báo của Sở Xây dựng:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu pháp lý kèm theo đề nghị của Công ty Cổ phần Trần Sơn và ý kiến tham gia của các Sở, ngành, địa phương tại các văn bản nêu trên, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 06 căn nhà ở (xây thô hoàn thiện mặt ngoài) thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã Đại Lai, tỉnh Bắc Ninh) đủ điều kiện kinh doanh nhà ở có sẵn theo quy định tại Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản (*có Danh mục kèm theo văn bản này*).

2. Công ty Cổ phần Trần Sơn có trách nhiệm:

- 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.

- Thực hiện việc kinh doanh nhà ở có sẵn đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản⁴ và pháp luật liên quan liên quan.

- Thực hiện trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 17, Điều 18 và Điều 19 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Hướng dẫn bên mua nhà ở tại Dự án thực hiện quyền và nghĩa vụ đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 20, Điều 21 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tuân thủ và hướng dẫn bên mua thực hiện các điều nghiêm cấm quy định tại Điều 3 Luật Nhà ở năm 2023, trong đó nghiêm cấm sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh.

3. Đề nghị UBND xã Đại Lai

- 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, tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở và trật tự xây dựng theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ nội dung về công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo phân công, phân cấp⁵; Hướng dẫn và tổ chức thực hiện cấp phép xây dựng

⁴ Điều 15, 16 Luật Kinh doanh bất động sản;

theo thẩm quyền đối với các công trình xây dựng nhà ở tại dự án phải cấp phép xây dựng theo quy định.

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương tăng cường công tác tuyên truyền, hướng dẫn, giám sát Chủ đầu tư trong quá trình kinh doanh bất động sản; đảm bảo việc sử dụng công trình đúng mục theo quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và đúng quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Tăng cường công tác kiểm tra giám sát, 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 thông báo đề Công ty Cổ phần Trần Sơn nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng

⁵ Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy định công, phân cấp quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng, bảo trì công trình xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Danh sách 06 căn nhà ở đã xây dựng tại Dự án đầu tư xây dựng
Khu nhà ở để bán tại xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã Đại Lai, tỉnh Bắc Ninh)
(Kèm theo văn bản số /SXD-QLN ngày /11/2025 của Sở Xây dựng)

TT	Số tờ bản đồ	Số thửa đất	Diện tích đất (m2)	Ký hiệu lô đất theo QHCT	Số Giấy chứng nhận QSD Đ	Số vào sổ cấp GCN	Thời hạn sử dụng đất	Ghi chú
1	55	782	275,0	LK1-6	CM 975688	CT 22527	23/11/2060	
2	55	783	275,0	LK1-7	CM 975689	CT 22528	23/11/2060	
3	55	798	275,0	LK1-8	CM 975703	CT 22542	23/11/2060	
4	55	799	275,0	LK1-9	CM 975704	CT 22543	23/11/2060	
5	55	800	275,0	LK1-10	CM 975705	CT 22544	23/11/2060	
6	55	815	275,0	LK1-11	CM 975719	CT 22558	23/11/2060	