

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 39/103 thửa đất đã có
HTKT đủ điều kiện chuyển nhượng
quyền sử dụng đất cho cá nhân tự
xây dựng nhà ở tại Dự án ĐTXD
HTKT các điểm dân cư xã Song Hồ
(nay là phường Thuận Thành, tỉnh
Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 72/CV-LGBN ngày 10/11/2025 và văn bản số 75/CV-LGBN ngày 17/11/2025 của Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh về việc thông báo 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 đối với 39/103 thửa đất ở tại Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các điểm dân cư xã Song Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Thuận Thành, 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 14/11/2024, Sở Xây dựng đã có văn bản số 3805/SXD-QLN đề nghị Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Bắc Ninh và UBND phường Thuận Thành tham gia ý kiến thẩm định điều kiện chuyển nhượng đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tại xây dựng nhà ở tại Dự án. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản tham gia ý kiến của UBND phường Thuận Thành tại văn bản số 934/UBND-KTHT-ĐT ngày 25/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 4763/SNNMT-QLĐĐ ngày 20/11/2025, Sở Tài chính tại văn bản số 4529/STC-ĐTĐ&GSĐT ngày 20/11/2025, Thuế tỉnh Bắc Ninh tại văn bản số 6225/TCS6-QLDN1 ngày 24/11/2025.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh 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: Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các điểm dân cư xã Song Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (sau đây viết tắt là Dự án KNO xã Song Hồ).

- Địa điểm xây dựng: Phường Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

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

- Diện tích: 1,98ha.

- 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 9.711,4 m². Tổng 103 thửa đất ở.

2. Thành phần hồ sơ

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

- Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 16/11/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án KNO xã Song Hồ;

- Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 30/05/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án KNO xã Song Hồ;

- Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 30/5/2017;

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

- Các Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 11/03/2016, Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 04/7/2016, Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 05/7/2017, Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND huyện Thuận Thành phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ KNO xã Song Hồ.

- Văn bản số 45/TBĐT-KTHT ngày 21/8/2017 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thuận Thành về việc báo cáo thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng Dự án KNO xã Song Hồ;

- Quyết định số 01/QĐ ngày 25/8/2017 của Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật KNO xã Song Hồ.

- Quyết định số 56/QĐ-LG ngày 30/7/2025 của Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh về việc phê duyệt Dự án phân nhà ở của KNO xã Song Hồ (Tuy nhiên theo báo cáo của chủ đầu tư không có hồ sơ được duyệt kèm theo);

¹ Văn bản số 62/NT-PCCC ngày 12/9/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn, cứu hộ;

² Các Biên bản ngày 31/01/2018, ngày 13/10/2017, ngày 18/12/2017, ngày 26/12/2017, ngày 28/12/2017;

³ Biên bản ngày 14/10/2025 giữa UBND phường Thuận Thành, Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh.

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.

- Các (07 bản) Biên bản nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình xây dựng ngày 31/01/2018, ngày 13/10/2017, ngày 18/12/2017, ngày 26/12/2017, ngày 28/12/2017;

- Văn bản chấp thuận nghiệm thu về Phòng cháy chữa cháy số 62/NT-PCCC ngày 12/9/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Bắc Ninh;

- Biên bản làm việc ngày 14/10/2025 của UBND phường Thuận Thành và Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh về việc kiểm tra, tiếp nhận bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án KNO xã Song Hồ.

d) Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 594/QĐ-UBND ngày 19/10/2016 của UBND tỉnh về việc giao đất cho UBND huyện Thuận Thành để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Song Hồ, huyện Thuận Thành;

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 27/10/2016 và ngày 02/02/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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 cung cấp và sử dụng nước sạch ngày 31/10/2025 giữa Chủ đầu tư và Trung tâm nước sạch và VSMTNT Bắc Ninh;

- Hợp đồng số 60/HĐNT ngày 22/9/2025 thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt giữa Chủ đầu tư và Công ty Môi trường đô thị Từ Sơn - TNHH;

- Văn bản số 121/KVTTBN-TKHKH ngày 07/11/2025 của Đội Quản lý Điện lực Khu vực Thuận Thành - Công ty Điện lực Bắc Ninh về việc bán điện trực tiếp đến từng hộ dân tại Dự án KNO xã Song Hồ;

- Văn bản số 18/UBND-XD ngày 09/4/2018 của UBND xã Song Hồ về việc đấu nối hệ thống thoát nước cho Dự án KNO xã Song Hồ;

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư đã cung cấp 39 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.

g) Về nghĩa vụ tài chính

Văn bản số 1495/TB-CCT ngày 16/7/2020 của Chi cục thuế khu vực Gia Thuận đã xác nhận số tiền thuế, tiền phạt còn phải nộp, số tiền thuế, tiền phạt nộp thừa, số tiền thuế còn được khấu trừ đến ngày 16/7/2020.

f) Chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Văn bản số 245/UBND-XDCB ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh về việc đồng ý chủ trương cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án KNO xã Song Hồ.

3. Cam kết của chủ đầu tư

Tại văn bản số 72/CV-LGBN ngày 10/11/2025 và văn bản số 75/CV-LGBN ngày 17/11/2025 cam kết các nội dung sau:

- 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.
- 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. Thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án và trách nhiệm của các bên liên quan

1. Các thửa đất ở 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 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: 39 thửa đất ở tại Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các điểm dân cư xã Song Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Thuận Thành, 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.

Danh sách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (theo Danh mục kèm theo văn bản này).

2. Trách nhiệm của Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh

- Căn cứ điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật đường sắt 2025, quy định trường hợp được miễn giấy phép xây dựng:

“h) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

Đối với các công trình nhà ở tại dự án do chưa được thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng nên thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng theo quy định. Theo đó, Chủ đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn để người dân lập và trình cấp có thẩm quyền hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đảm phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- 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 Thuận Thành

- Hướng dẫn và tổ chức thực hiện cấp phép xây dựng theo thẩm quyền đối với các công trình xây dựng nhà ở tại dự án phải cấp phép xây dựng theo quy định.

- 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 cấp⁴.

⁴ 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.

- 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 đề nghị Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh 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 Thuận Thành;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Công thông tin điện tử Sở Xây dựng (*đăng tải*);
- Lưu: VT, QLN, Hnv.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng

Danh sách 39 thửa đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các điểm dân cư xã Song Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh) do Công ty TNHH Lưu Gia Bắc Ninh làm chủ đầu tư
(Kèm theo văn bản số /SXD-QLN ngày /11/2025 của Sở Xây dựng)

TT	Số Lô	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Loại đất	Thời hạn sử dụng đất đến ngày	Ngày ban hành	Số phát hành GCN	Số vào sổ
1	LK2-07	395	11	80,5	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925053	CT40129
2	LK2-08	391	11	80,5	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925052	CT40128
3	LK4-07	844	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925041	CT40117
4	LK4-08	843	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925040	CT40116
5	LK4-09	833	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925039	CT40115
6	LK4-10	832	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925038	CT40114
7	LK4-11	831	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925037	CT40113
8	LK4-12	830	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925036	CT40112
9	LK4-13	829	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925035	CT40111
10	LK4-14	828	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925034	CT40110

11	LK4-15	822	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925033	CT40109
12	LK4-16	821	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925032	CT40108
13	LK4-19	818	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925029	CT40105
14	LK4-20	817	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925028	CT40104
15	LK4-21	812	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925027	CT40103
16	LK4-22	811	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925026	CT40102
17	LK4-23	810	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925025	CT40101
18	LK4-24	809	10	87,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925024	CT40100
19	LK4-25	808	10	95,5	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925023	CT40099
20	LK4-26	806	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925022	CT40098
21	LK4-27	805	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925021	CT40097
22	LK4-28	804	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925020	CT40096

23	LK4-29	803	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925033	CT40109
24	LK4-30	802	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925018	CT40094
25	LK4-31	800	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925017	CT40093
26	LK4-32	799	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925016	CT40092
27	LK4-33	798	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925015	CT40091
28	LK4-34	797	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925014	CT40090
29	LK4-35	796	10	80,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925013	CT40089
30	LK4-36	795	10	78,7	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925012	CT40088
31	LK6-01	396	9	107,3	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925011	CT40087
32	LK6-02	395	9	90,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925010	CT40086
33	LK6-04	393	9	90,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925008	CT40084
34	LK6-06	383	9	90,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925006	CT40082

35	LK6-07	382	9	90,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925005	CT40081
36	LK6-08	381	9	90,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925004	CT40080
37	LK6-09	380	9	90,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925003	CT40079
38	LK6-10	379	9	90,0	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925002	CT40078
39	LK6-11	378	9	99,7	ONT	30/5/2067	2021-03-26	CY925001	CT40077