

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 19 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 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 22/CV-TS ngày 06/11/2025 và văn bản số 26/CV-TS ngày 14/11/2025 của Công ty Cổ phần Trần Sơn 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 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.

Sở Xây dựng đã có văn bản số 3727/SXD-QLN ngày 12/11/2024 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 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 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 tỷ lệ 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 hạng mục công trình, công trình xây dựng đối với 12 căn nhà ở tại Dự án do Chủ đầu tư phải xây dựng.

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.

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 đấu nối thu gom, xử lý nước thải cho dự án;

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư đã cung cấp 19 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 22/CV-TS ngày 06/11/2025 và văn bản số 26/CV-TS ngày 14/11/2025 Công ty Cổ phần Trần Sơn 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 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: 19 thửa đất ở 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 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 Cổ phần Trần Sơn

- 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho cá nhân tự xây dựng 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 xã Đại Lai

- 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.

- 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 Cổ phần Trần Sơn 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 xã Đại Lai;
- 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

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.

**Danh sách 19 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 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 (m2)	Ký hiệu lô đất ở theo QHCT	Mục đích sử dụng	Số giấy chứng nhận QSDĐ	Số vào sổ cấp GCN	Ngày cấp	Thời hạn sử dụng đất	Ghi chú
1	55	786	108,0	LK2-2	Đất ở tại nông thôn	CM 975692	CT 22531	2019-01-09	23/11/2060	
2	55	787	123,4	LK2-1	Đất ở tại nông thôn	CM 975693	CT 22532	2019-01-09	23/11/2060	
3	55	788	108,0	LK2-21	Đất ở tại nông thôn	CM 975694	CT 22533	2019-01-09	23/11/2060	
4	55	789	113,6	LK2-22	Đất ở tại nông thôn	CM 975695	CT 22534	2019-01-09	23/11/2060	
5	55	831	120,0	LK1-15	Đất ở tại nông thôn	CM 975735	CT 22574	2019-01-09	23/11/2060	
6	55	832	120,0	LK1-14	Đất ở tại nông thôn	CM 975736	CT 22575	2019-01-09	23/11/2060	
7	55	833	197,3	LK1-13	Đất ở tại nông thôn	CM 975737	CT 22576	2019-01-09	23/11/2060	
8	55	852	163,0	NV2-1	Đất ở tại nông thôn	CM 975753	CT 22592	2019-01-09	23/11/2060	
9	55	853	132,0	NV2-2	Đất ở tại nông thôn	CM 975754	CT 22593	2019-01-09	23/11/2060	
10	55	854	132,0	NV2-3	Đất ở tại nông thôn	CM 975755	CT 22594	2019-01-09	23/11/2060	
11	55	856	216,0	NV1-11	Đất ở tại nông thôn	CM 975757	CT 22596	2019-01-09	23/11/2060	
12	55	857	216,0	NV1-10	Đất ở tại nông thôn	CM 975758	CT 22597	2019-01-09	23/11/2060	

13	55	858	239,9	NV1-9	Đất ở tại nông thôn	CM 975759	CT 22598	2019-01-09	23/11/2060	
14	55	881	132,2	LK3-16	Đất ở tại nông thôn	CM 975778	CT 22617	2019-01-09	23/11/2060	
15	55	882	108,0	LK3-15	Đất ở tại nông thôn	CM 975779	CT 22618	2019-01-09	23/11/2060	
16	55	912	132,0	NV3-9	Đất ở tại nông thôn	CM 975807	CT 22646	2019-01-09	23/11/2060	
17	55	913	132,0	NV3-10	Đất ở tại nông thôn	CM 975808	CT 22647	2019-01-09	23/11/2060	
18	55	914	132,0	NV3-11	Đất ở tại nông thôn	CM 975809	CT 22648	2019-01-09	23/11/2060	
19	55	915	151,6	NV3-12	Đất ở tại nông thôn	CM 975810	CT 22649	2019-01-09	23/11/2060	