

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2024

V/v thông báo hồ sơ đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành ĐTXD HTKT đối với 15/53 thửa đất ở tại Dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm số 3 thôn Đồng Văn)

Kính gửi: Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc

Ngày 23/10/2024, Sở Xây dựng nhận được văn bản số 226/2024/SP-ĐT ngày 21/10/2024 của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 15/53 thửa đất ở tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành (nay là thị xã Thuận Thành). Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

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; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về 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 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tình hình thực hiện dự án

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn), thị xã Thuận Thành (sau đây viết tắt Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành).

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc.

- Địa điểm dự án: Xã Đại Đồng Thành, thị xã Thuận Thành.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích khu đất là 16.262,15 m² (trong đó diện tích đất ở là 6.364,04 m², gồm 74 thửa đất ở).

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Dự án: Chủ đầu tư đã thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại dự án (được Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án tại văn bản số 338/SXD-TTr ngày 23/11/2023 và cho ý kiến việc chủ đầu tư đã tổ chức thi công cơ bản hoàn thành các công trình, hạng mục của Dự án tại văn bản số 1753/SXD-TTr ngày 07/8/2024). Chủ đầu tư đã tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng của dự án tại các Biên bản nghiệm thu ngày 01/9/2022, 01/9/2022 và 22/6/2022.

- Đầu tư xây dựng nhà ở tại Dự án: UBND tỉnh về việc đồng ý chủ trương cho phép Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc được chuyển quyền sử dụng đất sau khi xây dựng xong hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 53 thửa đất ở và phải xây dựng nhà ở đối với 21 thửa đất còn lại của Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành tại văn bản số 213/UBND-XDCB ngày 22/7/2024.

2. Thành phần hồ sơ

a) Về văn bản pháp lý

- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành; Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành;

- Văn bản số 213/UBND-XDCB ngày 22/7/2024 của UBND tỉnh về việc đồng ý chủ trương cho phép Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc được chuyển quyền sử dụng đất sau khi xây dựng xong hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 53 thửa đất ở và phải xây dựng nhà ở đối với 21 thửa đất còn lại của Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành;

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch: Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND huyện Thuận Thành phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành.

c) Về thẩm định, phê duyệt dự án

- Quyết định số 1935/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành; UBND huyện Thuận Thành thẩm định tại văn bản số 124/BCTĐ-KTHT ngày 29/12/2021 báo cáo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành;

- Quyết định số 02/QĐ-SP ngày 04/01/2022 của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc phê duyệt dự án (phần nhà ở).

d) Giấy phép xây dựng: Giấy phép số 01/GPXD-HT ngày 15/02/2022 của UBND huyện Thuận Thành cấp phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành.

e) Giấy tờ về nghiệm thu việc 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 1542/UBND-TNMT ngày 01/11/2024 của UBND thị xã Thuận Thành về việc đồng ý chủ trương đầu nối, tiếp nhận, xử lý nước thải của dự án vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của thị xã; văn bản số 111/CV-UBND ngày 30/10/2024 của UBND xã Đại Đồng Thành về việc chấp thuận tạm thời cho phép đầu nối hệ thống thoát nước thải của Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành vào hệ thống thoát nước chung hiện trạng của phường;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại văn bản số 85/TD-PCCC ngày 26/01/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bắc Ninh; văn bản số 102/NT-PCCC ngày 25/05/2023 nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành;

- Văn bản số 338/SXD-TTr ngày 23/11/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành; văn bản số 1753/SXD-TTr ngày 07/8/2024 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến việc chủ đầu tư đã tổ chức thi công cơ bản hoàn thành các công trình, hạng mục của Dự án.

- Biên bản ngày 01/9/2022 giữa Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc với Công ty Cổ phần đầu tư – tư vấn thiết kế Á Âu, Ban quản lý các Dự án xây dựng huyện Thuận Thành, Công ty TNHH Thương mại HT Trường Sơn về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành, hạng mục gồm: Cung cấp, trồng cây xanh, cây hoa bụi và thảm cỏ.

- Biên bản ngày 01/9/2022 giữa Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc với Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư – tư vấn thiết kế Á Âu và Công ty Cổ phần đầu tư M.E, Ban quản lý các Dự án xây dựng huyện Thuận Thành, Công ty cổ phần xây lắp và phát triển điện lực CED, Công ty Cổ phần đầu tư M.E, Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng điện ASIS về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành, hạng mục gồm: Cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Biên bản ngày 22/6/2022 giữa Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc với Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư – tư vấn thiết kế Á Âu và Công ty Cổ phần đầu tư M.E, Ban quản lý các Dự án xây dựng huyện Thuận Thành, Công ty Cổ phần đầu tư M.E, Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Bảo Linh về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành, hạng mục gồm: San nền, tường chắn, đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước.

- Văn bản ngày 22/4/2022 về việc thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành giữa Công ty Điện lực Thuận Thành và Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc; Biên bản kiểm tra kỹ thuật công trình điện ngày 30/8/2022 tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành của Công ty Điện lực Bắc Ninh;

- Văn bản số 42/2021/CV-MP ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH MTV đầu tư Minh Phong về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành.

f) Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải

- Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/000762/EVNNPC/HĐMBĐNMĐSH ngày 31/8/2022 giữa Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc và Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc; Văn bản số 140/ĐLTT-KH.KT ngày 24/9/2024 của Điện lực Thuận Thành về việc bán điện trực tiếp đến từng hộ dân tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành;

- Hợp đồng thu gom, vận chuyển, lưu trữ và xử lý chất thải số 01.2024/HĐXLCT/SP-HB ngày 23/8/2024 về việc thu gom, vận chuyển, lưu trữ và xử lý chất thải tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành giữa Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc và Công ty Cổ phần xử lý, tái chế, chất thải công nghiệp;

- Hợp đồng dịch vụ cung cấp nước sạch số DV176 ngày 06/9/2024 về việc cung nước sạch tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành giữa Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc và Công ty TNHH MTV đầu tư Minh Phong;

- Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 1464/GXN-UBND ngày 17/12/2021 của UBND huyện Thuận Thành;

g) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 15/53 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất ở tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/1/2022 và ngày 02/12/2022 (chứng thực sao đúng với bản chính ngày 17/10/2024 của UBND phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội).

h) Văn bản số 226/2024/SP-ĐT ngày 21/10/2024 của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc cam kết các nội dung theo Điều 31 Luật kinh doanh bất động sản 2023 và khoản 4 Điều 22 Nghị định số Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

3. Cam kết của chủ đầu tư về đất ở đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Dự án khu dân cư Đại Đồng Thành

Tại văn bản số 226/2024/SP-ĐT ngày 21/10/2024, Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc đã cam kết đối với các thửa đất đề nghị chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết.

+ 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;

+ Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

+ Đã được công khai thông tin theo quy định

+ Công ty cam kết xây dựng tiến độ thực hiện dự án theo văn bản số 213/UBND-XDCB ngày 22/7/2024 của UBND tỉnh chuyển quyền sử dụng đất sau khi xây dựng xong hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 53 thửa đất ở tại Dự án khu dân cư Đại Đồng Thành, tiến độ thực hiện dự án đến hết Quý IV/2025.

Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước nội dung cam kết trên.

II. Về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành và trách nhiệm của các bên liên quan:

1. Về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu pháp lý kèm theo đề nghị của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc 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 và các quy định liên

quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 15/53 thửa đất ở tại Dự án Khu dân cư Đại Đồng Thành (thuộc 53 thửa đất ở được UBND tỉnh cho chủ trương tại văn bản theo 213/UBND-XDCB ngày 22/7/2024 và có danh sách kèm theo) theo đề nghị tại văn bản số 226/2024/SP-ĐT ngày 21/10/2024 đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc

- Kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của người dân phải bảo đảm tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt, giấy phép xây dựng (nếu có), hợp đồng đã ký kết và nội dung, tiến độ dự án được duyệt đến hết Quý IV/2025; *“nếu quá thời hạn này mà cá nhân chưa xây dựng nhà ở thì bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản”* được quy định tại Khoản 4 Điều 22 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024. Đồng thời chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm, báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định.

- Chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng, tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác; phải cam kết thực hiện đúng các nội dung trên và các quy định pháp luật liên quan.

3. Đề nghị UBND thị xã Thuận Thành: Đơn đốc, giám sát chặt chẽ chủ đầu tư và người dân trong quá trình đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng xã hội và nhà ở tại dự án theo thiết kế mẫu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đảm bảo chất lượng công trình xây dựng, trật tự xây dựng, tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở đến hết Quý IV/2025; kịp thời ngăn chặn, xử lý theo thẩm quyền nếu phát hiện các hành vi vi phạm liên quan đến trật tự, tiến độ xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng thông báo Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc biết và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, PGĐ Nguyễn Tuấn Dũng;
- Lưu: VT, ĐT&HT, QL, Hnv.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng

Danh sách 15/53 thửa đất ở (thuộc 53 thửa đất ở được UBND tỉnh cho chủ trương tại văn bản theo 213/UBND-XDCB ngày 22/7/2024) tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành (nay là thị xã Thuận Thành) đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP

(Kèm theo văn bản số /SXD-QLN ngày /11/2024 của Sở Xây dựng)

TT	Số lô theo Đồ án quy hoạch chi tiết	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Nguồn gốc sử dụng đất	Ghi chú
1	LK1-23	57	27	80,0	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
2	LK1-24	58	27	80,0	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
3	LK1-27	97	27	80,0	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
4	LK1-38	86	27	80,0	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
5	LK1-43	81	27	102,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
6	LK2-2	104	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
7	LK2-3	103	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
8	LK2-5	100	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
9	LK2-6	99	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
10	LK2-10	127	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
11	LK3-4	114	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
12	LK3-5	117	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
13	LK3-6	110	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
14	LK3-7	109	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
15	LK3-9	121	27	82,5	Đất ở tại nông thôn	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	