

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-N&BDS

Bắc Ninh, ngày tháng 5 năm 2025

V/v thông báo 21 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm số 3, thôn Đồng Văn), thị xã Thuận Thành

Kính gửi: Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc

Sở Xây dựng nhận được đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc về việc xem xét về điều kiện đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với 21 thửa đất (có chi tiết kèm theo) tại Dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm số 3, thôn Đồng Văn), thị xã Thuận Thành.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ban hành ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ban hành ngày 28/11/2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản.

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN VỀ ĐẤT CHỦ ĐẦU TƯ ĐỀ NGHỊ XEM XÉT

Dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm số 3, thôn Đồng Văn), thị xã Thuận Thành được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 15/10/2021. Tổng diện tích dự án là 16.262,2 m² trong đó có 74 lô đất (thửa đất) ở với tổng diện tích 6.364,0 m².

Chủ đầu tư đề nghị xem xét về điều kiện đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với 21 thửa đất tại Dự án có thông tin như sau:

TT	Vị trí theo QH chia lô	Số sổ GCN QSDĐ	Số thửa theo bản đồ địa chính	Tờ bản đồ số	Diện tích (m2)	Ngày cấp GCN
1	LK1-22	DC 180899	56	27	99,5	04/01/2022
2	LK1-25	DC 180903	60	27	80,0	04/01/2022
3	LK1-26	DC 180905	62	27	80,0	04/01/2022
4	LK1-28	DC 180938	96	27	80,0	04/01/2022
5	LK1-32	DC 180934	92	27	80,0	04/01/2022
6	LK1-33	DC 180933	91	27	80,0	04/01/2022
7	LK1-36	DC 180930	88	27	80,0	04/01/2022

8	LK1-37	DC 180929	87	27	80,0	04/01/2022
9	LK1-39	DC 180927	85	27	80,0	04/01/2022
10	LK1-40	DC 180926	84	27	80,0	04/01/2022
11	LK1-41	DC 180925	83	27	96,0	04/01/2022
12	LK1-42	DC 180924	82	27	96,0	04/01/2022
13	LK2-01	DC 180946	105	27	82,5	04/01/2022
14	LK2-04	DC 180943	102	27	82,5	04/01/2022
15	LK2-07	DC 180940	98	27	102,8	04/01/2022
16	LK2-08	DC 180949	129	27	102,8	04/01/2022
17	LK2-09	DC 180948	128	27	82,5	04/01/2022
18	LK2-13	DE683480	124	27	82,5	02/12/2022
19	LK3-02	DE683473	112	27	99	02/12/2022
20	LK3-10	DE683478	120	27	82,5	02/12/2022
21	LK3-11	DE683477	119	27	82,5	02/12/2022

II. HỒ SƠ DO CHỦ ĐẦU TƯ CUNG CẤP

1. Văn bản về chủ trương đầu tư

- Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành;

- Quyết định số 529/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 về việc đầu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành;

- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành.

2. Văn bản về quy hoạch

Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND huyện Thuận Thành về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng HTKT các khu dân cư nông thôn tại xã Đại Đồng Thành, huyện Thuận Thành.

3. Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng số 01/GPXD-HT ngày 15/02/2022 của UBND huyện Thuận Thành cấp cho Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc.

4. Văn bản thẩm định dự án, thẩm định thiết kế của cơ quan có thẩm quyền

- Báo cáo số 124/BCTĐ-KTHT ngày 29/12/2021 của UBND huyện Thuận Thành về báo cáo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành;

- Quyết định số 1935/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND huyện Thuận Thành về việc phê duyệt đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành.

5. Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Các biên bản nghiệm thu các hạng mục: cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc; cây xanh, thảm cỏ; san nền, tường chắn, đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước.

- Văn bản số 102/NT-PCCC ngày 25/5/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy;

- Thông báo số 338/SXD-TTr ngày 23/11/2023 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình HTKT Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3 thôn Đồng Văn);

- Biên bản bàn giao công trình ngày 06/11/2024 giữa Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc và UBND thị xã Thuận Thành.

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

a) Cấp điện:

- Biên bản kiểm tra kỹ thuật công trình điện đủ điều kiện đấu nối vào lưới điện ngày 30/8/2022 giữa Công ty CPTĐ Sơn Phúc, Công ty CPXL và phát triển điện lực CED, điện lực Bắc Ninh;

- Thỏa thuận đấu nối cấp điện ngày 22/4/2022 giữa Công ty CPTĐ Sơn Phúc và Điện lực Thuận Thành;

- Hợp đồng mua bán điện số 22/000762/EVNNPC/HĐMBĐNMĐSH ngày 31/8/2022 giữa Tổng công ty điện lực miền bắc (EVNPN) Đại diện là Điện lực Thuận Thành 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 nông thôn xã Đại Đồng Thành (Điểm số 3, thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành.

b) Cấp nước sinh hoạt:

Hợp đồng DV176 ngày 06/9/2024 cung cấp dịch vụ nước sạch giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Minh Phong và Công ty CPTĐ Sơn Phúc.

c) Thu gom rác thải:

Hợp đồng số 01.2024/HĐXLCT/SP-HB ngày 23/8/2024 về việc thu gom, vận chuyển, lưu giữ và xử lý chất thải giữa Công ty CPTĐ Sơn Phúc và Công ty CP xử lý, tái chế chất thải công nghiệp Hòa Bình.

d) Thoát nước:

- Văn bản số 111/CV-UBND ngày 30/10/2024 của UBND xã Đại Đồng Thành về việc chấp thuận tạm thời cho phép đấu nối hệ thống thoát nước thải của

dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm số 3, thôn Đồng Văn) vào hệ thống thoát nước hiện trạng của xã;

- Văn bản số 1542/UBND-TNMT ngày 01/11/2024 của UBND thị xã Thuận Thành về việc đầu nối, tiếp nhận, xử lý nước thải của Khu dân cư tập trung vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của thị xã.

7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

21 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản khác gắn liền với đất có thông tin nêu tại Mục I. Tại thời điểm Sở Xây dựng xem xét, chủ đầu tư cung cấp 21 bản sao điện tử được UBND phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội chứng thực ngày 07/5/2025, các giấy chứng nhận này đã từng thế chấp tại ngân hàng, ngày 17/4/2025 và ngày 22/4/2025 đã xóa nội dung đăng ký thế chấp do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Bắc Ninh xác nhận.

8. Một số tài liệu khác

- Văn bản số 213/UBND-XDCB ngày 22/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm số 3, thôn Đồng Văn), thị xã Thuận Thành.

- Thông báo số 41/TB-STC ngày 31/3/2025 của Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh về việc xét duyệt quyết toán tiền sử dụng đất của dự án.

- Đường link về việc công khai thông tin bất động sản của Dự án trên website của Công ty.

III. Ý KIẾN CỦA SỞ XÂY DỰNG

Tại thời điểm Sở Xây dựng đánh giá và hồ sơ chủ đầu tư đã cung cấp nêu trên, 21 thửa đất có thông tin nêu tại Mục I đủ điều kiện được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm đầy đủ, chính xác, trung thực về các thông tin, hồ sơ đã gửi Sở Xây dựng về 21 thửa đất đã đề nghị xem xét. Mọi thông tin sai lệch hoặc tài liệu không trung thực chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về bảo đảm các điều kiện theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; thực hiện các yêu cầu, quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan. Đồng thời yêu cầu bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan.

Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án để xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 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; có trách nhiệm giám sát việc xây dựng nhà ở của cá nhân theo nội dung dự án đã

được phê duyệt và nội dung hợp đồng đã ký kết, báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm (nếu có) 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 liên quan; phải cam kết thực hiện đúng các nội dung trên và các quy định pháp luật liên quan.

IV. ĐỀ NGHỊ

Đề nghị UBND thị xã Thuận Thành giám sát chặt chẽ chủ đầu tư và cá nhân được chuyển nhượng đất trong quá trình xây dựng nhà ở, bảo đảm tuân thủ các quy định về chất lượng công trình xây dựng, trật tự xây dựng và pháp luật liên quan; quản lý việc đấu nối hệ thống nước thải của Dự án đảm bảo dịch vụ cung cấp xử lý nước thải, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo quy định; kịp thời phát hiện, xử lý vi phạm (nếu có) theo thẩm quyền.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên, đề nghị Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thị xã Thuận Thành;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD;
- Lưu VT, N&BDS, Hnm.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng