

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 (04 lô) đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị Đồng Cửa 2, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty TNHH Nam Giang

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 29/2025/NG-CV ngày 20/10/2025 của Công ty TNHH Nam Giang về việc Báo cáo tình hình thực hiện dự án và đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đồng Cửa 2, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, 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 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 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.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty TNHH Nam Giang cung cấp và Biên bản làm việc ngày 31/10/2025 giữa đại diện Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Bắc Ninh, UBND phường Bắc Giang và Công ty TNHH Nam Giang, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG CỦA DỰ ÁN

1. Về tình hình thực hiện dự án

- Tên dự án: Khu đô thị Đồng Cửa 2, thành phố Bắc Giang (sau đây gọi tắt là Dự án).

- Địa điểm xây dựng: phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh).

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nam Giang.

- Diện tích dự án: 5,03 ha.

- Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

+ Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt bao gồm các hạng mục: san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc (toàn bộ hệ thống ống và hố ga để luân cấp).

+ Đối với các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án: chủ đầu tư thực hiện đầu tư toàn bộ hệ thống cây xanh, hồ nước (tại lô đất CX01-CX06); đối với các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ mẫu giáo tại lô NT và bãi đỗ xe tại lô ĐX) chủ đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương để thực hiện đầu tư xây dựng

- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án (*Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang*):

+ Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến hết ngày 30/12/2022;

+ Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đến hết ngày 30/12/2023.

2. Thành phần hồ sơ

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

- Văn bản số 627/UBND-XD ngày 11/4/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc công nhận chủ đầu tư Dự án;

- Quyết định 1608/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án;

- Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện và bổ sung thời hạn hoạt động của Dự án;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 817/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc cho Công ty TNHH Nam Giang được gia hạn tiến độ sử dụng đất tại Dự án.

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

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Đồng Cửa 2, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1648/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 03/6/2020;

- Văn bản số 6493/UBND-KTN ngày 07/12/2021 về việc điều chỉnh diện tích Dự án;

- Báo cáo số 209/BC-SXD ngày 07/8/2015 của Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định chấp thuận đầu tư Dự án;

- Hạng mục công trình thuộc Dự án được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 1143/GPXD ngày 30/6/2016; UBND thành phố Bắc Giang cấp Giấy phép xây dựng số 1485/GPXD ngày 27/11/2017.

- Thông báo khởi công số 22/2016/NG-TB ngày 30/6/2016 của Công ty TNHH Nam Giang.

c) Giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và biên bản bàn giao đất và các công trình hạ tầng

- Thông báo số 508/TB-SXD ngày 27/12/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Biên bản bàn giao đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao không bồi hoàn cho UBND thành phố Bắc Giang quản lý đối với Dự án ngày 28/01/2022.

d) Thông tin về đất đai của Dự án

- Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 24/5/2016 về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty TNHH Nam Giang để thực hiện Dự án (đợt 1);

- Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 25/5/2017 về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty TNHH Nam Giang để thực hiện Dự án (đợt 2);

- Quyết định số 1474/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 về việc điều chỉnh Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 24/5/2016 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất đợt 3 cho Công ty TNHH Nam Giang để thực hiện Dự án (đợt 3).

đ) Về 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

- Cấp điện: Công ty đã làm việc với Công ty điện lực Bắc Giang và thống nhất phương án cấp điện cho các hộ dân theo Văn bản số 660/PCBG-P4 ngày 20/5/2015.

- Cấp nước: Công ty đã thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước cho dự án và được Công ty TNHH MTV cấp thoát nước Bắc Giang chấp thuận tại Văn bản số 74/CTN-KTVT ngày 05/6/2015.

- Thoát nước mưa, nước thải: UBND thành phố Bắc Giang đã có Văn bản số 1120/UBND-QLĐT ngày 24/6/2015 đồng ý điểm đầu nối thoát nước mưa, nước thải của dự án vào hệ thống thoát nước mưa, nước thải chung của thành phố.

- Thu gom rác thải: Công ty Cổ phần quản lý công trình đô thị Bắc Giang đã có xác nhận thông tin Công ty đang thực hiện thu gom rác thải sinh hoạt tại dự án.

- Toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (*hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống rãnh cáp thông tin liên lạc*) và các khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe đã được chuyển giao cho UBND thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang) tại Biên bản làm việc ngày 28/01/2022.

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 Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp.

g) Tài liệu pháp lý khác

- Thông báo số 246/TB-STC ngày 26/9/2022 của Sở Tài chính thông báo Kết quả thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành;

- Thông báo số 51/TB-STC ngày 08/4/2025 của Sở Tài chính về việc giá trị chênh lệch phải nộp NSNN sau quyết toán dự án hoàn thành.

2. Cam kết của chủ đầu tư

Tại Biên bản làm việc ngày 31/10/2025, Công ty Nam Giang (chủ đầu tư) 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. VỀ THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở DỰ ÁN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

1. Các lô đất 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 Nam Giang, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- 04 lô đất ở thuộc Dự án Khu đô thị Đồng Cửa 2, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, 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. Các

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cụ thể các lô đất như sau:

STT	Số Seri số	Theo QHCT xây dựng	Diện tích đất (m ²)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Ngày cấp GCNQSDĐ
01	DE 488000	18, CL4	86,5	Đất ở tại đô thị	06/01/2027	21/11/2022
02	DE 380235	01, CL4	82,0	Đất ở tại đô thị	06/01/2027	21/11/2022
03	DE 380236	02, CL4	86,5	Đất ở tại đô thị	06/01/2027	21/11/2022
04	DE 380237	03, CL4	86,5	Đất ở tại đô thị	06/01/2027	21/11/2022

- Theo Biên bản làm việc ngày 31/10/2025, 02 lô đất ở thuộc Dự án Khu đô thị Đồng Cửa 2, thành phố Bắc Giang (*nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh*) không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (*do trên 02 lô đất đã quyên tôn tạm*). Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

STT	Số Seri số	Theo QHCT xây dựng	Diện tích đất (m ²)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Ngày cấp GCNQSDĐ
01	DE 380239	13, CL4	86,5	Đất ở tại đô thị	06/01/2027	21/11/2022
02	DE 487400	17, CL4	86,5	Đất ở tại đô thị	06/01/2027	21/11/2022

2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Yêu cầu Chủ đầu tư tự tháo dỡ đối với phần quyên tôn tạm, rào chắn... trên các lô đất chưa được cấp giấy phép xây dựng nhà ở và đất cây xanh tại dự án.

- 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.

- 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 Bắc Giang

- Chỉ đạo cơ quan chuyên môn kiểm tra xử lý, yêu cầu Chủ đầu tư tháo dỡ đối với phần quây tôn tạm¹, rào chắn... trên các lô đất chưa được cấp giấy phép xây dựng nhà ở, diện tích đất cây xanh tại dự án.

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

- 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.

Vậy, Sở Xây dựng đề nghị Công ty TNHH Nam Giang nghiên cứu, 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 Bắc Giang;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Công thông tin điện tử Sở Xây dựng (*dăng tải*);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Tuấn Dũng

¹ Lô đất số 13-CL4 và 17-CL4 theo Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.