

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 537/SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 7 năm 2025

V/v thông báo (15/519 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 dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa
Hoà, huyện Lạng Giang (đợt 2)

Kính gửi: Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668

Ngày 16/7/2025, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 369/TB-668 ngày 14/7/2025 của Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668 về việc thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 2) tại dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang (sau đây gọi tắt là Dự án) 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 các Quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 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 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05/9/2024.

Căn cứ Văn bản số 1321/BNI-CNTK ngày 28/7/2025 của Thuế tỉnh Bắc Ninh về việc cho 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 tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668 cung cấp, 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 dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang (sau đây gọi tắt là Dự án).

- Địa điểm xây dựng: Thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Hạ, xã Tiên Lục, tỉnh Bắc Ninh).

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668.

- Diện tích dự án: 12,37 ha.

- Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo Quy hoạch xây dựng chi tiết được phê duyệt và thực hiện đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh dự án.

- Thời gian hoạt động dự án: Đến hết tháng 3/2031;

- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành đầu tư xây dựng, nghiệm thu và bàn giao: Đến hết tháng 9/2024.

- Nhà đầu tư được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đối với những lô đất đã được nhà nước giao thanh toán dự án BT nhưng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng và những lô đất chưa giao thanh toán) theo quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt, gồm 519 lô đất ở liền kề.

2. Thành phần hồ sơ

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

- Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang (để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án Xây dựng đường trục Cụm công nghiệp Nghĩa Hoà – Khu trung tâm thị trấn Kép mở rộng theo hình thức hợp đồng BT).

- Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 05/10/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện và ranh giới dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 26/6/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ ba).

- Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ tư).

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

- Quyết định số 574/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà.

- Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500).

- Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500).

- Văn bản số 247/UBND-XD ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh ranh giới và bổ sung diện tích khu đất dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Quyết định số 4143/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND huyện Lạng Giang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500).

- Văn bản số 2491/SXD-PTĐT&HTKT ngày 10/10/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế BVTC xây dựng công trình: Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Văn bản số 1746/SXD-PTĐT&HTKT ngày 03/8/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình: Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Văn bản số 2029/SXD-PTĐT&HTKT ngày 27/7/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, bổ sung thiết kế cơ sở dự án: Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Văn bản số 2622/SXD-PTĐT&HTKT ngày 14/9/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, bổ sung thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình: Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Giấy phép xây dựng số 1635/GPXD ngày 23/7/2020 của Sở Xây dựng.

- Văn bản số 335/TB-SXD ngày 02/8/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

c) Thông tin về đất đai của Dự án

- Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 10/7/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668 để thực hiện dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

- Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 12/9/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 10/7/2020 của UBND tỉnh; chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668 để thực hiện dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.



- Văn bản số 968/TNMT-QLĐĐ ngày 25/3/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh) về việc thông báo diện tích đất ở đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (của 15 lô đất ở tại Dự án) được Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường (thừa uỷ quyền của Chủ tịch UBND tỉnh) cấp cho Công ty TNHH quản lý và xây dựng 668, thời hạn sử dụng đất đến ngày 30/3/2031.

d) Về cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải

- Công ty Điện lực Bắc Giang và Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668 đã có Biên bản làm việc ngày 15/4/2021 về việc bán điện cho các hộ dân tại Dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang.

- Hợp đồng mua bán nước sạch số 012126/2021/HĐMB/DNP- Bắc Giang ngày 12/4/2021 giữa Công ty CP đầu tư hạ tầng nước DNP- Bắc Giang và Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668.

- Dự án đã được UBND tỉnh cấp Giấy phép môi trường tại Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 11/4/2024.

- Văn bản số 370/CV-668 ngày 23/7/2025 của Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668 về việc xác nhận công tác thu gom rác thải sinh hoạt tại dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang (được HTX sản xuất, kinh doanh, dịch vụ Nông nghiệp Nghĩa Hoà xác nhận).

3. Chấp hành quyết định xử phạt của cơ quan có thẩm quyền

Tại văn bản số 374/CV-668 ngày 30/7/2025, Chủ đầu tư cam kết trong quá trình thực hiện dự án Chủ đầu tư luôn chấp hành theo quy định của pháp luật, không bị xử lý vi phạm hành chính về các lĩnh vực đất đai, xây dựng, đầu tư, môi trường, thuế và các lĩnh vực có liên quan.

4. Cam kết của chủ đầu tư

Tại văn bản số 369/TB-668 ngày 14/7/2025 và văn bản số 374/CV-668 ngày 30/7/2025, chủ đầu tư cam kết các nội dung sau:

- Chủ đầu tư đã thực hiện dự án đúng tiến độ, quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật khác có liên quan, trong thời hạn thực hiện dự án đã được chấp thuận, tuân thủ giấy phép xây dựng.

- Quyền sử dụng đất tại dự án không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan nhà nước 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.

5. Ý kiến tham gia thẩm định

- Thuế tỉnh Bắc Ninh tại văn bản 1321/BNI-CNTK ngày 28/7/2025: Tính đến ngày 29/7/2025, Công ty TNHH quản lý và xây dựng 668 (mã số thuế 2400843311) không nợ tiền sử dụng đất dự án và không nợ NSNN đối với các khoản tiền thuế, tiền phạt tiền chậm nộp.

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 Quản lý và xây dựng 668 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 lô đất ở thuộc dự án Khu dân cư thôn Hạ, xã Nghĩa Hoà, huyện Lạng Giang 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 năm 2023 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:

STT	Số Giấy chứng nhận QSDĐ	Đơn vị cấp	Ngày cấp	Diện tích (m ²)	Ghi chú (vị trí)
1	AA01006924	Sở NN&MT	12/6/2025	140,6	Lô số 1 - LK10
2	AA01006925	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 5 - LK10
3	AA01006926	Sở NN&MT	12/6/2025	122,1	Lô số 6 - LK10
4	AA01006927	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 39 - LK10
5	AA01006928	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 41 - LK10
6	AA01006929	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 40 - LK10
7	AA01006930	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 42 - LK10
8	AA01006931	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 43 - LK10
9	AA01006932	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 44 - LK10
10	AA01006933	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 45 - LK10
11	AA01006934	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 46 - LK10
12	AA01006935	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 47 - LK10
13	AA01006936	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 48 - LK10
14	AA01006937	Sở NN&MT	12/6/2025	85,0	Lô số 49 - LK10
15	AA01006938	Sở NN&MT	12/6/2025	93,6	Lô số 50 - LK10



2. Trách nhiệm của Công ty TNHH Quản lý và xây dựng 668:

- 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất, và hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin này. Trong hợp đồng chuyển nhượng phải ghi rõ tiến độ, thời hạn hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo phê duyệt. 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.

3. Đề nghị UBND xã Tiên Lục

- Tăng cường công tác đôn đốc, giám sát chủ đầu tư và người dân trong quá trình triển khai xây dựng các hạng mục hạ tầng xã hội và nhà ở tại dự án, đảm bảo thực hiện đúng thiết kế mẫu, 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 Quản lý và xây dựng 668 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 xã Tiên Lục;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng (đăng tải);
- Lưu: VT, QLN.viet.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Tuấn Dũng