

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

V/v thông báo (08 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 đầu tư xây dựng khu nhà ở Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Kim Cương

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 55/2025/KC-CV ngày 29/8/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Kim Cương về việc thông báo 08 lô 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 Khu nhà ở dân cư dịch vụ và đầu giá quyền sử dụng đất khu Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Kinh Bắc, 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; 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.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Kim Cương 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: Đầu tư xây dựng khu nhà ở Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh (sau đây gọi tắt là Dự án).

- Địa điểm xây dựng: Khu Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh).

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Kim Cương (trước đây là Công ty Cổ phần Công nghệ Cơ – Điện Lạnh, Công ty Cổ phần Cơ – Điện lạnh và bất động sản Kim Cương).

- Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng:

+ Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án: Chủ đầu tư đã thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại dự án và được Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu một phần công trình khi hoàn thành tại Thông báo số 146/TB-SXD ngày 07/5/2024.

+ Đầu tư xây dựng nhà ở tại dự án: Tại văn bản số 2204/UBND-TNMT ngày 29/6/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh đồng ý chủ trương cho phép Công ty

Cổ phần Cơ – Điện lạnh và bất động sản Kim Cương được chuyển quyền sử dụng đất sau khi xây dựng xong hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối 126 lô đất ở và phải đầu tư xây dựng đối với 30 lô đất ở. Hiện nay, chủ đầu tư đã thực hiện đầu tư xây dựng xong đối với 30 lô đất ở nêu trên.

## **2. Thành phần hồ sơ**

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

- Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh.

- Văn bản số 2204/UBND-TNMT ngày 29/6/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất khu Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh.

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

- Quyết định số 1551/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của UBND thành phố Bắc Ninh về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở dân cư dịch vụ và đấu giá QSDĐ khu Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh;

- Văn bản số 30/SXD-ĐT&HT ngày 06/02/2020 của Sở Xây dựng về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh.

### *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*

Thông báo số 146/TB-SXD ngày 07/5/2024 của Sở Xây dựng Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành phần công trình, hạng mục công trình, công trình xây dựng.

### *d) Thông tin về đất đai của Dự án*

- Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 06/4/2018;

- Chủ đầu tư đã cung cấp 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô đất ở tại Dự án do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp.

### *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*

- Văn bản số 604/UBND-QLĐT ngày 09/3/2020 của UBND thành phố Bắc Ninh về việc đầu nối tạm hệ thống thoát nước mưa, nước thải Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh;

- Văn bản số 181/CV-NSBN ngày 15/5/2019 của Công ty Cổ phần nước sạch Bắc Ninh về việc thỏa thuận điểm nối cấp nước cho dự án Khu nhà ở dân cư

dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất khu Thụ Ninh – phường Vạn An – thành phố Bắc Ninh; Biên bản nghiệm thu hạng mục công trình bàn giao đưa vào sử dụng hạng mục “cấp nước” thuộc Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh giữa Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Kim Cương và Công ty Cổ phần nước sạch Bắc Ninh

- Thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật giữa Công ty Điện lực Bắc Ninh và Công ty Cổ phần công nghệ Cơ – Điện Lạnh ngày 16/12/2018; Biên bản kiểm tra đóng điện vào công trình điện là tài sản khách hàng.

- Hợp đồng thu gom rác thải, xử lý rác thải sinh hoạt tại Dự án giữa Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Kim Cương và Đội thu gom, xử lý rác thải khu Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh.

*e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

Chủ đầu tư đã cung cấp 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô đất ở tại Dự án do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp.

**2. Cam kết của chủ đầu tư**

Tại văn bản số 59/2025/KC-CV ngày 12/9/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Kim Cương cam kết các nội dung sau:

- Doanh nghiệp 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.

- Chủ đầu tư đã thực hiện dự án theo tiến độ, trong thời hạn thực hiện dự án đã được chấp thuận.

- 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 Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Kim Cương 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: 08 lô đất ở thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu ở Thụ Ninh, phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Kinh Bắc, 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 (Có danh sách kèm theo).

## **2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Kim Cương**

- 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 phường Kinh Bắc**

- 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 Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Kim Cương 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 Kinh Bắc;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng (*đăng tải*);
- Lưu: VT, QL.N.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Tuấn Dũng**



## DANH SÁCH

**08 lô đất đã có hạ tầng đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự  
xây dựng nhà ở tại Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Thụ Ninh,  
phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh**

*(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày / /2025 của Sở Xây dựng)*

TT	Số Giấy chứng nhận QSDĐ	Đơn vị cấp	Ngày cấp	Diện tích	Thông tin trên bản đồ QH	
				(m <sup>2</sup> )	Số lô	Dãy
01	CR 439380	UBND tỉnh Bắc Ninh	28/10/2019	119,0	Lô số 18	ODV1
02	CR 439389	UBND tỉnh Bắc Ninh	28/10/2019	119,0	Lô số 27	ODV1
03	CR 439390	UBND tỉnh Bắc Ninh	28/10/2019	119,0	Lô số 28	ODV1
04	CR 439391	UBND tỉnh Bắc Ninh	28/10/2019	119,0	Lô số 29	ODV1
05	CR 439392	UBND tỉnh Bắc Ninh	28/10/2019	119,0	Lô số 30	ODV1
06	CR 439393	UBND tỉnh Bắc Ninh	28/10/2019	119,0	Lô số 31	ODV1
07	CR 439394	UBND tỉnh Bắc Ninh	28/10/2019	119,0	Lô số 32	ODV1
08	CR 439395	UBND tỉnh Bắc Ninh	28/10/2019	119,0	Lô số 33	ODV1