

Số: /SXD-PTĐT Hà Nam, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo 51 thửa đất thuộc Dự án
ĐTXD Khu đô thị mới Tây Phù Vân,
thành phố Phủ Lý đủ điều kiện chuyển
nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Kính gửi: Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 02/CV-HP ngày 04/02/2025 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam về việc đề nghị thông báo 51 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý (kèm theo hồ sơ dự án).

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều Luật Kinh doanh bất động sản về Xây dựng và Quản lý vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam cung cấp. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Xã Phù Vân và phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam (gọi tắt là Chủ đầu tư).

4. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: san nền, giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt, cấp nước cứu hỏa, thông tin liên lạc, cấp điện và chiếu sáng.

- Công trình nhà ở: đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt tiền tại các vị trí trên tuyến đường Lê Chân (rộng 22,0m mặt cắt 1-1) và Tuyến 1 (rộng 28,0m mặt cắt 2-2) theo quy hoạch chi tiết của dự án ĐTXD Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý (theo Văn bản số 3428/UBND-GTXD ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

5. Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết tháng 8 năm 2025 (theo Văn bản số 2396/UBND-GTXD ngày 14/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

6. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh (Theo Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của Ủy ban nhân dân).

II. Pháp lý của Dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ, thủ tục đầu tư của Dự án

- Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 03/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 15/05/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Văn bản số 3428/UBND-GTXD ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận các vị trí xây dựng nhà ở và vị trí được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Văn bản số 2396/UBND-GTXD ngày 14/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án ĐTXD Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án

- Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 21/03/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Quyết định số 298/QĐ-STN&MT ngày 24/09/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án ĐTXD Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý - Giai đoạn 1 của Liên danh Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Đông Á Land.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3540/TD-PCCC ngày 14/12/2020 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam.

- Báo cáo số 1914/SXD-QLXD ngày 09/09/2020 của Sở Xây dựng về việc Thẩm định Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Văn bản số 430/SCT-QLNL ngày 06/04/2021 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế và dự toán xây dựng công trình.

- Thông báo số 1477/SXD-QLXD ngày 08/7/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Thông báo số 1785/SXD-QLXD ngày 22/7/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, bổ sung Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Giấy phép môi trường số 106/GPMT-STN&MT ngày 13/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp phép cho Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý - Giai đoạn 1 (*trạm xử lý nước thải tập trung Modul 1 công suất 250m³/ngày.đêm*).

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất (đợt 1) cho Liên danh Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty Cổ phần đầu tư Đông Á Land để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, tại xã Phù Vân và phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý.

- Quyết định số 1157/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất (đợt 2) cho Liên danh Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty Cổ phần đầu tư Đông Á Land để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Quyết định số 1072/QĐ-UBND ngày 18/09/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất (đợt 3) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, tại xã Phù Vân, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý và điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai: Các giấy chứng nhận số DM303230-DM303246; DM303248-DM303281 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 31/12/2024 cho Liên danh Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Đông Á Land.

4. Các loại giấy tờ về việc nghiệm thu hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 08/6/2022 giữa đại diện Chi cục thủy lợi, đại diện Công ty TNHH MTV khai thác công trình thủy lợi tỉnh Hà Nam, đại diện Nhà đầu tư & thi công xây dựng và các đơn vị khác có liên quan đến hoạt động xây dựng của Dự án (*hạng mục xây dựng kè đá học kênh Ngòi Ruột, xây dựng tuyến đường số 10 trong khu dự án chạy dọc theo kênh Ngòi Ruột, xây dựng cửa xả thoát nước mưa, xây dựng hố ga đầu nối tuyến kênh PV hoàn trả*).

- Văn bản số 2179/NT-PCCC ngày 27/6/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC.

- Thông báo số 1664/TB-SCT ngày 16/11/2022 của Sở Công thương về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công

trình xây dựng đối với Hạng mục cấp điện, dự án Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Tây Phù Vân ngày 28/12/2022 giữa đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, đại diện Nhà đầu tư & thi công xây dựng và các đơn vị khác có liên quan đến hoạt động xây dựng (*các hạng mục hạ tầng kỹ thuật gồm đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc*).

- Thông báo số 130/SXD-CCGD ngày 18/01/2023 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình: Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng ngày 28/6/2024 giữa đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, đại diện Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan đến hoạt động xây dựng (*các hạng mục hạ tầng kỹ thuật gồm san nền, đường giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực được giao đất tại Quyết định số 1072/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (giao đất đợt 3)*).

- Thông báo số 2217/SXD-CCGD ngày 12/8/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu một phần công trình (*thuộc diện tích đất được giao đợt 3*) các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý.

5. 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 số 21/000617 ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty điện lực Miền Bắc và Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam.

- Hợp đồng kinh tế số 108/2024/HĐKT ngày 10/8/2024 giữa Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty cổ phần Môi trường và Đô thị Hà Nam.

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước Cơ quan - Doanh nghiệp số 121/HĐDV ngày 08/9/2024 giữa Công ty cổ phần nước sạch Hà Nam và Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam.

6. Về việc thế chấp 51 thửa đất tại các lô LK-03 và LK-06 đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án

Theo Văn bản số 02/CV-HP ngày 04/02/2025 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam cam kết 51 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 51 thửa đất đề nghị thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng chưa thế chấp với bất kỳ tổ chức nào.

III. Nhận xét, đánh giá về điều kiện 51 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Căn cứ quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trên cơ sở hồ sơ pháp lý của dự án, Sở Xây dựng đánh giá về điều kiện 51 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây nhà như sau:

- Theo các Biên bản nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Tây Phù Vân ngày 28/12/2022 và ngày 28/6/2024 giữa đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, đại diện Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan đến hoạt động xây dựng: dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 03/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Dự án, tiến độ dự án theo Văn bản số 2396/UBND-GTXD ngày 14/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Theo các Hợp đồng dịch vụ, Giấy phép môi trường số 106/GPMT-STN&MT ngày 13/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp phép cho Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Văn bản số 05/HP-DA ngày 11/02/2025 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam về việc cam kết quản lý, vận hành trạm xử lý nước thải tại Dự án khi Dự án chưa bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước, Dự án bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng.

- Theo Văn bản số 02/CV-HP ngày 04/02/2025 của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam về việc cam kết về Quyền sử dụng đất thuộc Dự án đối với 51 thửa đất chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở không vi phạm các quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, các thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Vị trí thực hiện dự án tại xã Phù Vân, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý (*đô thị loại II*), tỉnh Hà Nam, Dự án đã có Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận các vị trí xây dựng nhà ở và vị trí được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở (*Văn bản số 3428/UBND-GTXD ngày 19/12/2022*) phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ.

- Dự án đã được cấp tài khoản truy cập Hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản tại trang web <https://bds.xaydung.gov.vn>.

Nhận xét: 51 thửa đất tại lô LK-03, LK-06 thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý do Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam làm chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (*Kèm theo phụ lục danh sách và thông tin về các thửa đất*).

VI. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam)

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (*cụ thể 51 thửa đất*); chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định; chịu trách nhiệm về các cam kết của Chủ đầu tư tại Văn bản số 02/CV-HP ngày 04/02/2025, Văn bản số 05/HP-DA ngày 11/02/2025 và vi phạm các quy định về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (*nếu có*).

- Trước khi ký hợp đồng với người mua, Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ để xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong nội dung hợp đồng cần xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở; 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; Chủ đầu tư 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.

- Trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng bất động sản, Chủ đầu tư phải thực hiện công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng (*theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ*) trước khi bàn giao nhà cho khách hàng.

- Thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 28, Điều 30, Điều 33 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 và khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo để đơn vị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (*để b/c*);
- PGĐ Sở; Phòng: QLCL, TTr, VPS (*để đ/t*);
- Lưu: VT, PTĐT.

CV(Th)-2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Văn Huỳnh