

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

V/v thông báo 412 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án ĐTXD Khu nhà ở phía Đông cụm công trình PCCC tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21) đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 54/CV-KD ngày 28/3/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 về việc đề nghị thông báo 412 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (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 của Luật Kinh doanh bất động sản về Xây dựng và Quản lý 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 Chủ đầu tư 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 nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21) (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

3. Chủ đầu tư: Công ty CP đầu tư Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7.

4. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (san nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; hoàn trả kênh mương; cây xanh cảnh quan...), công trình hạ tầng xã hội (nhà văn hoá), công trình đơn vị ở (xây thô hoàn thiện mặt ngoài 86 căn mặt đường gom T3, đường D4).

5. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2022 - 2025.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư).

II. Pháp lý của Dự án

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

- Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy, tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21).

- Quyết định số 402/QĐ-UBND ngày 29/03/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy, tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21).

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

- Quyết định số 1593/QĐ-UBND ngày 08/09/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy, tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên.

- Văn bản số 145/SXD-QHKT ngày 17/01/2024 của Sở Xây dựng về việc hiệu đính số liệu bản vẽ thiết kế đô thị thuộc QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên.

- Văn bản số 989/SCT-QLNL ngày 19/07/2023 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21), hạng mục: cấp điện.

- Văn bản số 1763/SXD-QLXD ngày 19/07/2023 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 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21).

- Quyết định số 269/QĐ-STN&MT ngày 20/07/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21).

- Giấy chứng nhận số 198/TD-PCCC ngày 26/08/2023 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Hà Nam về việc thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

- Giấy phép xây dựng số 2317/GPXD ngày 15/09/2023 của Sở Xây dựng cấp cho dự án.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 15/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy tiên, tỉnh Hà Nam.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 22/08/2023 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nam (*nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường*), phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Duy Tiên (*nay là phòng Nông nghiệp và Môi trường*), UBND phường Hoàng Đông và Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7.

- Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất đối với Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy tiên, tỉnh Hà Nam.

- Thông báo số 3125/TB-CCTKV ngày 15/12/2023 của Chi cục thuế khu vực Duy Tiên - Lý Nhân về việc xác nhận nghĩa vụ thuế cho Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 đã nộp tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 412 thửa đất ngày 25/01/2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp (*nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

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

- Văn bản số 40/NT-PCCC ngày 11/03/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

- Biên bản số 01/NTHTHM ngày 13/03/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục san nền thuộc Dự án giữa đại diện UBND thị xã Duy Tiên, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Tư vấn thiết kế, đại diện Tư vấn giám sát, đại diện đơn vị thi công.

- Biên bản số 02/NTHTHM ngày 13/03/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục đường giao thông thuộc Dự án giữa đại diện UBND thị xã Duy Tiên, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Tư vấn thiết kế, đại diện Tư vấn giám sát, đại diện đơn vị thi công.

- Biên bản số 03/NTHTHM ngày 13/03/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải thuộc Dự án giữa đại diện UBND thị xã Duy Tiên, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Tư vấn thiết kế, đại diện Tư vấn giám sát, đại diện đơn vị thi công.

- Biên bản số 04/NTHTHM ngày 13/03/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục nhà văn hóa thuộc Dự án giữa đại diện UBND thị xã Duy Tiên, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Tư vấn thiết kế, đại diện Tư vấn giám sát, đại diện đơn vị thi công.

- Biên bản số 05/NTHTHM ngày 13/03/2025 nghiệm thu hoàn thành

hạng mục hệ thống chiếu sáng thuộc Dự án giữa đại diện UBND thị xã Duy Tiên, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Tư vấn thiết kế, đại diện Tư vấn giám sát, đại diện đơn vị thi công.

- Biên bản số 07/NTHTHM ngày 13/03/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục cấp nước thuộc Dự án giữa đại diện UBND thị xã Duy Tiên, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Tư vấn thiết kế, đại diện Tư vấn giám sát, đại diện đơn vị thi công.

- Biên bản số 09/NTHTHM ngày 13/03/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục cảnh quan cây xanh thuộc Dự án giữa đại diện UBND thị xã Duy Tiên, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Tư vấn thiết kế, đại diện Tư vấn giám sát, đại diện đơn vị thi công.

- Biên bản số 13/NTHTHM ngày 13/03/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục trạm xử lý nước thải thuộc Dự án giữa đại diện UBND thị xã Duy Tiên, đại diện Chủ đầu tư, đại diện Tư vấn thiết kế, đại diện Tư vấn giám sát, đại diện đơn vị thi công.

- Thông báo số 08/TB-SCT ngày 18/03/2025 của Sở Công thương thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng.

- Giấy phép môi trường số 224/GPMT-SNN&MT ngày 20/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Dự án.

- Thông báo số 481/SXD-QLCL ngày 28/03/2025 của Sở Xây dựng về Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành Hạng mục công trình: Đường giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, Nhà văn hóa (*công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng*) thuộc Dự án.

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

- Hợp đồng nguyên tắc số 02/2024/HĐNT ngày 01/07/2024 giữa Công ty TNHH Đô thị Sông Đà 7 và Công ty CP Môi trường và Công trình Đô thị Hà Nam về việc cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường.

- Hợp đồng số 000195/2024/HĐCNDT-SD7 ngày 04/09/2024 giữa Công ty TNHH Đô thị Sông Đà 7 và Công ty CP Môi trường Đô thị và Công nghiệp Bắc Sơn về việc vận chuyển, lưu giữ và xử lý chất thải nguy hại.

- Hợp đồng số 89561, số seri V02702 ngày 14/12/2024 giữa Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam và Công ty TNHH Đô thị Sông Đà 7 về việc cung cấp dịch vụ cấp nước.

- Hợp đồng số 25/000179/TCTĐLMB/HĐMBĐNMĐSH ngày 06/03/2025 giữa Tổng công ty Điện lực Miền Bắc (*đơn vị được ủy quyền ký Hợp đồng mua bán điện Công ty Điện lực Hà Nam - Chi nhánh Tổng công ty Điện lực miền Bắc*) và Công ty TNHH Đô thị Sông Đà 7 về việc mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt.

(*Kèm theo các Giấy Ủy quyền của Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 cho Công ty TNHH Đô thị Sông Đà 7 thực hiện ký kết*)

các hợp đồng cung cấp dịch vụ).

6. Về việc thế chấp 412 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Theo Văn bản số 54/CV-KD ngày 28/03/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7, 412 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đến thời điểm hiện tại không thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng, cá nhân nào.

III. Nhận xét, đánh giá về điều kiện 412 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 412 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 hạng mục công trình xây dựng (*san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải...*) của Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan, Văn bản chấp thuận nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh (*Văn bản số 40/NT-PCCC ngày 11/03/2025*), các thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của Sở Công thương (*Thông báo số 08/TB-SCT ngày 18/03/2025*), Sở Xây dựng (*Thông báo số 481/SXD-QLCL ngày 28/03/2025*), Giấy phép môi trường của Sở Nông nghiệp và Môi trường (*Giấy phép môi trường số 224/GPMT-SNN&MT ngày 20/03/2025*), Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

- Theo các Hợp đồng dịch vụ, cam kết của Chủ đầu tư tại Văn bản số 54/CV-KD ngày 28/03/2025, Dự án đã đảm bảo cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải.

- Theo Văn bản số 54/CV-KD ngày 28/03/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 về việc đảm bảo điều kiện về Quyền sử dụng đất thuộc Dự án đối với 412 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 Nông nghiệp và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thời hạn sử dụng đất đến ngày 29/03/2072 (*theo Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 15/08/2023*) đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Vị trí thực hiện dự án tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt loại I, loại II, loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Theo Quyết định số 104/QĐ-

UBND ngày 20/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của Ủy ban nhân dân về việc ban hành Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở 2023 và Luật kinh doanh bất động sản 2023 trên địa bàn tỉnh Hà Nam, dự án xây thô hoàn thiện mặt ngoài tại vị trí mặt đường gom T3 và D4 (86 căn), vị trí còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở. Dự án đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Nhận xét: 412 thửa đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21) do Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7 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 cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7)

- 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 412 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, điều kiện để 412 thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án của Chủ đầu tư tại Văn bản số 54/CV-KD ngày 28/03/2025 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).

- Đảm bảo quản lý, vận hành trạm xử lý nước thải trước khi bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận 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 33, Điều 34 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định khác có liên quan đến trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án.

- 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 24/07/2024 và chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024.

- 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).

- 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 20/06/2023 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, QLN.
- CV(Th)-2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Văn Huỳnh