

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

V/v thông báo 284 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án ĐTXD Khu nhà ở đô thị phía Tây tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 thuộc địa bàn phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên - Giai đoạn 1 đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 76/CV-TĐ ngày 15/4/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông về việc đề nghị thông báo chuyển nhượng 284 thửa đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án ĐTXD Khu nhà ở đô thị phía Tây tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 thuộc địa bàn phường Đồng Văn, 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 đô thị phía Tây tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 thuộc địa bàn phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên - Giai đoạn 1 (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam.

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông (gọi tắt là Chủ đầu tư).

4. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng khu ở mới tập trung, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm san nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp nước, cây xanh cảnh quan, hệ thống thông tin liên lạc, cấp điện và chiếu sáng.

Diện tích sử dụng đất: 114.602,8m<sup>2</sup> (tổng cả dự án 386 thửa đất).

Đầu tư xây dựng công trình nhà ở tại các thửa đất ở nằm tại mặt tiền tuyến đường N1 (*mặt cắt 28m*), tuyến đường N5 (*mặt cắt 25m*) và tuyến đường 68m (*xây nhà 102 căn*).

5. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2020-2022 (*Hoàn thành các hạng mục công trình của dự án sau 24 tháng kể từ ngày có quyết định giao đất*).

6. Thời gian hoạt động của dự án: Không quá 50 năm (*kể từ ngày có Quyết định giao đất thực hiện dự án*).

## II. Pháp lý của Dự án

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

- Các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 2072/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 phê duyệt Kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án; số 640/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 chấp thuận Dự án.

- Văn bản số 1978/UBND-GTXD ngày 01/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc vị trí xây dựng nhà ở thuộc Dự án.

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

- Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 26/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở hai bên tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 thuộc địa bàn thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên.

- Quyết định số 2216/QĐ-UBND ngày 28/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh đính chính Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Văn bản số 459/SXD-QLXD ngày 17/3/2020 của Sở Xây dựng Báo cáo thẩm định Dự án.

- Giấy chứng nhận số 325/TD-PCCC ngày 20/3/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh thẩm duyệt về PCCC.

- Quyết định số 201/QĐ-STN&MT ngày 26/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường (*nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường*) phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị phía Tây tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 thuộc địa bàn phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông.

- Văn bản số 1636/SCT-QLNL ngày 09/12/2020 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế và dự toán xây dựng công trình cung cấp điện.

- Văn bản số 2427/SXD-QLXD ngày 18/10/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 259/TD-PCCC ngày 23/10/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh về phòng cháy và chữa cháy.

- Văn bản số 290/SCT-QLNL ngày 28/02/2025 của Sở Công thương về việc ý kiến về thiết kế điều chỉnh Hạng mục cấp điện thuộc Dự án.

- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD-UBND ngày 21/3/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông.

### 3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông để thực hiện Dự án.

- Thông báo số 350/TB-CCTKV04-HNA ngày 08/4/2025 của Chi cục thuế Khu vực IV thông báo tiền nợ thuế đến ngày 07 tháng 4 năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông.

- Các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 284 thửa đất của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông (có Danh sách kèm theo).

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

- Văn bản số 28/NT-PCCC ngày 21/02/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh chấp thuận kết quả nghiệm thu phòng cháy và chữa cháy.

- Biên bản nghiệm thu đóng điện ngày 24/3/2025 giữa đại diện Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành và đơn vị thi công Công trình đầu tư Khu nhà ở đô thị phía tây tuyến đường 68m đoạn từ Km0÷500 đến Km1÷200 thuộc địa bàn huyện Duy Tiên (nay là thị xã Duy Tiên).

- Thông báo số 14/TB-SCT ngày 28/3/2025 của Sở Công thương về Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Cấp điện thuộc Dự án.

- Giấy phép môi trường số 401/GPMT-SNN&MT ngày 02/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Dự án.

- Biên bản ngày 09/4/2025 giữa đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan nghiệm thu hoàn thành công trình Giao thông - San nền - Hạ tầng kỹ thuật công trình.

- Thông báo số 921/SXD-QLCL ngày 15/4/2025 của Sở Xây dựng Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành Hạng mục công trình: Đường giao thông (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 cấp nước số 89109, số seri V01760 ngày 06/09/2024 giữa Công ty cổ phần nước sạch Hà Nam và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông.

- Hợp đồng mua bán điện cho mục đích xây dựng số 25/000136 ngày 05/02/2025 giữa Điện lực Duy Tiên - Tổng công ty Điện Miền Bắc và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông.

- Hợp đồng cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường số 0602-2025/HĐDV ngày 06/02/2025 giữa Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông và Công ty cổ phần Môi trường cảnh quan đô thị Duy Tiên.

#### 6. Về việc thế chấp 284 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án

Theo Văn bản 76/CV-TĐ ngày 15/4/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông và Hợp đồng tín dụng số 2900-LAV-202400200 ngày 25/4/2024 giữa Ngân hàng Agribank - Chi nhánh tỉnh Hà Nam và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông, Dự án hiện có 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH715660 và số DH715661 (*tổng 40 thửa đất*) đang thế chấp tại Ngân hàng. Trong đó có 19 thửa đất (*thuộc tổng số 284 thửa đất*) được Chủ đầu tư đề nghị thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng, số thửa đất còn lại (*265 thửa đất*) đến thời điểm hiện tại không thể chấp tại bất kỳ tổ chức, tín dụng cá nhân nào.

### **III. Nhận xét, đánh giá về điều kiện 284 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 284 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây nhà như sau:

- Theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình Giao thông - San nền - Hạ tầng kỹ thuật giữa Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, 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 (*28/NT-PCCC ngày 21/02/2025*), các Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của Sở Công thương (*Thông báo số 14/TB-SCT ngày 28/3/2025*), Sở Xây dựng (*Thông báo số 921/SXD-QLCL ngày 15/4/2025*), Giấy phép môi trường của Sở Nông nghiệp và Môi trường (*Giấy phép môi trường số số 401/GPMT-SNN&MT ngày 02/4/2025*), Chủ đầu tư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Theo các Hợp đồng dịch vụ, cam kết của Chủ đầu tư tại Văn bản số 76/CV-TĐ ngày 15/4/2025, 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 76/CV-TĐ ngày 15/4/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông về việc đảm bảo điều kiện về Quyền sử dụng đất thuộc Dự án đối với 284 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 09/10/2070 (theo Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 09/10/2020) 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 Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam 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 Văn bản số 1978/UBND-GTXD ngày 01/10/2024 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, Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở tại các thửa đất ở nằm tại mặt tiền tuyến đường N1 (mặt cắt 28m), tuyến đường N5 (mặt cắt 35m), và tuyến đường 68m, 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 phù hợp quy định chuyển tiếp tại điểm a khoản 2 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023. Dự án đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**Nhận xét:** 284 thửa đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị phía Tây tuyến đường 68m đoạn từ Km0+500 đến Km1+200 thuộc địa bàn phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên - Giai đoạn 1 do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông 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 xây dựng Trung Đông)**

- 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 284 thửa đất); chịu trách nhiệm về việc tổ chức thực hiện và quản lý dự án đầu tư theo quy định; chịu trách nhiệm về các cam kết, điều kiện để 284 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 76/CV-TĐ ngày 15/4/2025 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).

- 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 giải chấp đối với 19 thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng Agribank - Chi nhánh tỉnh Hà Nam, 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**