

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

V/v thông báo 460 thửa đất đã có hạ tầng  
kỹ thuật thuộc dự án ĐTXD Khu nhà ở kết  
hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng Lý,  
phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-  
ĐT03.21) đủ điều kiện chuyển nhượng  
cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 01.25/CV-HL ngày 25/4/2025 của Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý về việc đề nghị thông báo các thửa đất đã hoàn thành HTKT thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT03.21) đủ điều kiện được 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 kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT03.21) (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý (gọi tắt là Chủ đầu tư).

4. Quy mô dự án: Diện tích sử dụng đất 96.492,39m<sup>2</sup> (tổng số thửa đất toàn dự án 478 thửa).

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm các hạng mục: San nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước

thải, cấp điện, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan. Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề mặt phố dọc tuyến đường N1 (*phía Bắc dự án*).

- Công trình nhà ở liền kề mặt phố: Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề mặt phố dọc tuyến đường N1 (*tuyến đường 42m*) phía Bắc khu đất (18 căn).

5. Tiến độ thực hiện dự án: từ 2022- đến Quý II/2027.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm (*kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương 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 65/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

- Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án.

- Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận Chủ đầu tư Dự án.

- Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án.

- Căn cứ Văn bản số 227/UBND-QLDT ngày 19/02/2025 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc chấp thuận đầu tư hoàn chỉnh đoạn tuyến đường D2 của dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên.

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

- Quyết định số 1551/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT03.21).

- Văn bản số 1549/SCT-QLNL ngày 01/11/2022 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục di chuyển điện và cấp điện chiếu sáng thuộc Dự án.

- Quyết định số 362/QĐ-STN&MT ngày 30/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Văn bản số 1506/SXD-QLXD ngày 20/6/2023 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.

- Quyết định số 01.04/QĐ-HĐTV ngày 04/8/2023 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý về việc phê duyệt Dự án.

- Giấy chứng nhận số 215/TD-PCCC ngày 26/9/2023 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Hà Nam chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

- Văn bản số 1901/SXD-VP ngày 11/7/2024 của Sở Xây dựng về việc đính chính diện tích lô đất tại bản vẽ QHCT tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT03.21).

- Quyết định số 01.16/QĐ-HL ngày 16/7/2024 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý về việc phê duyệt Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (*thiết kế Bản vẽ thi công công trình*).

- Giấy phép xây dựng số 268/GPXD-UBND ngày 04/9/2024 do Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên cấp.

### 3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT03.21).

- Biên bản giao đất trên thực địa ngày 02/8/2024 giữa Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam, phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã Duy Tiên, UBND phường Hoàng Đông tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý.

- Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất (đợt 1) đối với Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT03.21).

- Thông báo số 125/TB-PLY ngày 28/3/2025 của Chi cục thuế khu vực 4 Đội thuế liên huyện Phủ Lý-Kim Bảng về việc xác nhận Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 17/04/2025 cho Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý.

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

- Biên bản số 01/NTHTHM/SN ngày 08/4/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công, hạng mục san nền.

- Biên bản số 01/NTHTHM/HTKT ngày 15/4/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc*).

- Biên bản số 01/NTHTHM/DCĐ ngày 11/4/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công, hạng mục di chuyển điện.

- Biên bản số 01/NTHTHM/CĐCS ngày 14/4/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công, hạng mục hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

- Biên bản số 01/NTHTHM/CX ngày 14/4/2025 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công, hạng mục cây xanh và cảnh quan.

- Biên bản nghiệm thu đóng điện ngày 14/3/2025 của Điện lực Hà Nam về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu hạng mục di chuyển điện, đảm bảo tiêu chuẩn đủ điều kiện cho phép đóng điện.

- Biên bản nghiệm thu đóng điện ngày 21/4/2025 của Điện lực Duy Tiên về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu hạng mục cấp điện và chiếu sáng đảm bảo tiêu chuẩn đủ điều kiện cho phép đóng điện.

- Văn bản số 58/NT-PCCC ngày 18/4/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

- Thông báo số 18/TB-SCT ngày 22/4/2025 của Sở Công Thương về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành đối với hạng mục cung cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng.

- Thông báo số 1100/SXD-QLCL ngày 24/4/2025 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 số 91172 ngày 6/4/2025 giữa Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam và Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý về việc cung cấp dịch vụ cấp nước.

- Hợp đồng số 1604-2025/HĐDV ngày 16/4/2025 giữa Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý và Công ty CP môi trường đô thị cảnh quan Duy Tiên về việc cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường.

- Hợp đồng nguyên tắc số 2404/2025/HĐNT-CCĐ ngày 24/4/2025 giữa Điện lực Duy Tiên (*Công ty Điện lực Hà Nam*) và Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý về việc cấp điện cho Dự án.

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

Theo Văn bản số 01.25/CV-HL ngày 25/4/2025 của Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý, 460 thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án 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 các 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 các 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 giữa 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 (58/NT-PCCC ngày 18/4/2025), các Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của Sở Công thương (Thông báo số 18/TB-SCT ngày 22/4/2025), Sở Xây dựng (Thông báo số 1110/SXD-QLCL ngày 24/4/2025), Chủ đầu tư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Theo các Hợp đồng cung cấp dịch vụ, cam kết của Chủ đầu tư tại Văn bản số 01.25/CV-HL ngày 25/4/2025, Dự án đã đảm bảo cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường.

- Theo Văn bản số 01.25/CV-HL ngày 25/4/2025 của Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý về việc đảm bảo điều kiện về Quyền sử dụng đất thuộc Dự án đối với các 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 01/4/2072 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. Tại dự án có 18 lô dọc tuyến đường N1 phía Bắc khu đất, Chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở liền kề mặt phố (Theo Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

**Nhận xét:** 460 thửa đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Hoàng Lý, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT03.21) do Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý 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 đầu tư phát triển đô thị Hoàng Lý)**

- 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 460 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 460 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 01.25/CV-HL ngày 25/4/2025 và không 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 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(LTT)-4/2025

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Vũ Văn Huỳnh**