UBND TỈNH THÁI NGUYÊN **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 698 /SXD-QLN&HTKT V/v thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) - đợt 2	*Thái Nguyên, ngày 29 tháng 7 năm 2025*

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 123/2025/CV-BTL.TĐ ngày 25/7/2025 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đề nghị xác nhận quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 2) tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng khác có liên quan.

Sau khi kiểm tra điều kiện về việc đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định, Sở Xây dựng có thông báo như sau:

I. Các thông tin chính về dự án

1. Thông tin chung:

- Tên dự án: Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng (UBND tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 17 121 000 003 ngày 09/01/2013 và phê duyệt điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận đầu tư số 17 121 000 003 ngày 09/01/2013, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định 1988/QĐ -UBND ngày 15/5/2018 và số 1261/QĐ-UBND ngày 07/6/2023).

Địa chỉ Chủ đầu tư: Tổ dân phố Đấp 3, phường Đắc Sơn, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái nguyên (nay đổi tên là phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

- Địa điểm xây dựng: Phường Ba Hàng, tỉnh Thái Nguyên (nay đổi tên là phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

- Diện tích thực hiện dự án: 9,84 ha.

2. Về quy hoạch, thẩm định, phê duyệt dự án, cấp GPXD:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt tại Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 22/04/2022 và phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỉ lệ /500 tại Quyết định số 7116/QĐ-UBND ngày 17/6/2025.

- Về thẩm định, phê duyệt dự án: Dự án được Sở Xây dựng Thái Nguyên thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu dân cư Thành Đồng tại văn bản số 2973/SXD-QLN ngày 21/10/2022, văn bản số 2118/SXD-QLN&PTĐT ngày 17/7/2024 (hạng mục công trình Shophouse, Clubhouse, TMDV01, Hàng rào), văn bản số 3558/ SXD-QLN&PTĐT ngày 11/11/2024 (hạng mục công trình cảnh quan), văn bản số 4170/SXD-QLN&PTĐT ngày 19/12/2024 (hạng mục công trình Bể bơi, sân Tennis, cảnh quan trục chính và cổng dự án và Sở Công thương Thái Nguyên thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục Cấp điện và chiếu sáng tại văn bản số 2833/SCT-CNNL ngày 20/10/2022.

- Dự án được UBND thành phố Phổ Yên cấp Giấy phép xây dựng số 384/GPXD ngày 25/11/2022 cho công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Thành Đồng (phần diện tích 24.917,5 m^2) tại phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, số 1074/GPXD ngày 06/12/2023 cho công trình Hạ tầng kỹ thuật (phần diện tích 45.201,1 m^2), số 1001/GPXD ngày 25/9/2024 cho công trình Clubhouse (phần diện tích 214,8 m^2) và được Khu quản lý đường bộ I cấp Giấy phép thi công ngày 30/12/2022 cho công trình Nút giao đấu nối đường dẫn dự án Khu dân cư Thành Đồng vào QL.3 tại Km 44+825 (Tr), thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về Giao đất thực hiện dự án, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

- Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất 03 đợt với tổng diện tích đất được giao là 70.099,5m^2 tại các Quyết định: 3388/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 (đợt 1) giao đất với diện tích 24.898,4m^2; Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 (đợt 2) giao đất với diện tích 43.171,1m^2; Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 (đợt 3) giao đất với diện tích 2.030m^2.

- Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đợt 1) tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 06/02/2024.

4. Về việc cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở:

Ngày 09/4/2025, Sở Xây dựng có văn bản số 755/SXD-QLN, PTĐT&NT về việc thông báo đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) đợt 1 với 82 lô đất ở tương ứng với diện tích 7.527,4m^2.

5. Thông tin về tình trạng thế chấp:

Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đã thực hiện thế chấp một phần của dự án là 219 Quyền sử dụng đất tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2024/HĐBĐ/NHCT222-TĐ ký kết ngày 26/03/2024 để đảm bảo cho khoản vay của Dự án tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023- HĐCVDADT/NHCT222-TĐ ký kết ngày 26/12/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng. Hiện 219 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cất giữ bảo quản tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên.

II. Đối chiếu các điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được 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

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh Bất động sản:

1.1. Đáp ứng ứng yêu cầu theo quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh Bất động sản:

a) Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thị xã Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên) thời kỳ 2021-2030, có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Phổ Yên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 4230/QĐ-UBND ngày 30/12/2021.

(Nội dung này đã được đánh giá trong quá trình thẩm định, trình quyết định chủ trương đầu tư dự án).

b) Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị:

Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) thuộc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh

Dong Residence) được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt tại Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 22/04/2022.

Nội dung đánh giá sự phù hợp với quy hoạch (gồm quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành) đã được đánh giá tại Văn bản thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 2973/SXD-QLXD ngày 21/10/2022 của Sở Xây dựng Thái Nguyên (mục số 2 phần IV).

c) Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan:

Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt chủ trương đầu tư, được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu.

Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đã tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định và phê duyệt theo quy định, đảm bảo trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

d) Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng:

Đối với số lượng 136 lô đất đề nghị thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc phần diện tích của dự án, được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất đợt 01,02,03. Đối với phần diện tích của dự án đã được giao đất, theo báo cáo và cam kết của Chủ đầu tư, đã thực hiện thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án theo đúng hồ sơ thiết kế, Giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp; đã có các biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của Chủ đầu tư với các nhà thầu, tư vấn giám sát, tại các Biên bản đánh giá các hạng mục đã thi công theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

đ) Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Tiến độ thực hiện dự án đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1261/QĐ-UBND ngày 07/06/2023: Qúy IV năm 2025. Đến thời điểm hiện tại việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án đảm bảo trong thời hạn thực hiện dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

1.2. 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 của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư cụ thể:

Các lô đất Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đề nghị xác nhận về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

- Đối với các lô đất đề nghị xác nhận về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà nằm trong khu vực của dự án đã có Biên bản nghiệm thu hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Biên bản nghiệm thu hạng mục Thông tin liên lạc (Tuyến 1,2,3,4,6,7,9) ngày 24/12/2024; Tuyến 5,8,10 ngày 15/6/2025; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục Điện sinh hoạt (Tuyến 1,2,3,4,6,7,9) ngày 30/12/2024, Tuyến 5,8,10 ngày 20/6/2025; biên bản nghiệm thu hạng mục Điện chiếu sáng (Tuyến 1,2,3,4,6,7,9) ngày 31/12/2024, Tuyến 5,8,10 ngày 21/6/2025; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục Trạm biến áp số 1,2 ngày 27/12/2024, Trạm biến áp số 3 ngày 20/3/2025; biên bản nghiệm thu hạng mục thoát nước mưa dưới hè (Tuyến 1,2,3,4,6,7,9) ngày 23/12/2024, Tuyến 5,8,10 ngày 15/6/2025; biên bản nghiệm thu hạng mục san nền ngày 01/12/2014; biên bản nghiệm thu hạng mục thoát nước thải (Tuyến 1,2,3,4,6,7,9) ngày 23/12/2024, Tuyến 5,8,10 ngày 15/6/2025; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục đường giao thông các tuyến 1,2,3,6,7,9 và trạm xử lý nước thải ngày 25/01/2025, Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục đường giao thông các tuyến 5,8,10 ngày 18/7/2025; biên bản nghiệm thu hạng mục Cấp nước ngày 21/02/2025; Nghiệm thu thử áp lực, xúc xả đường ống nước sạch ngày 12/3/2025.

- Đối với hạng mục phòng cháy chữa cháy đã được phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Thái Nguyên:

+ Chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC tại Văn bản: số 62/NT-PCCC ngày 31/3/2025;

+ Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy (lần 1) giữa Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long – Thành Đồng, các đơn vị thi công, đơn vị tư vấn giám sát xây dựng;

+ Văn bản số 04/NT-PCCC ngày 24/7/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

1.3. 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 với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất:

Chủ đầu tư dự án đã thực hiện ký Hợp đồng cung cấp các dịch vụ:

- Cấp điện: Thỏa thuận đấu nối công trình điện giữa Điện lực thành phố Phổ Yên và Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long- Thành Đồng số 66/ĐLTPPY-TTĐN ngày 30/10/2024, Hợp đồng mua bán điện với Hợp tác xã dịch vụ điện Đồng Tiến ngày 10/3/2025 (Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã số 4600687085 ngày 08/6/2022, Giấy phép hoạt động điện lực số 109/GP-SCT ngày 09/9/2016 do Sở Công thương cấp);

- Thu gom rác thải: Hợp đồng nguyên tắc số 1302/2025/THANHDONG-MTXPY ngày 13/02/2025 về việc thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt giữa Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long- Thành Đồng với Hợp tác xã Thương mại và Dịch vụ môi trường xanh Phổ Yên.

- Cấp nước: Đã thỏa thuận đấu nối cấp nước với Chi nhánh Xí nghiệp Nước sạch số 2- Công ty Cổ phần Nước sạch Thái Nguyên để cấp nước cho dự án. Đã có Biên bản số 2/CNS/TAP/TD nghiệm thu thử áp lực, xúc xả đường ống nước với đơn vị cấp nước ngày 12/ 3/2025. Công ty TNHH Xây dựng công trình nước sạch Thái Nguyên ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long-Thành Đồng số 830/2025/HĐTC/XDCT-TĐ về việc nhận thi công công trình:"Cung cấp vật tư, lắp đặt hệ thống cấp nước cho dự án Khu dân cư Thành Đồng".

(*Có các hợp đồng, Biên bản, Văn bản thỏa thuận kèm theo trong hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư)*

1.4. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì:

"Mục tiêu của dự án:

- Xây dựng Khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt với đầy đủ các khu chức năng, hình thành không gian sống xanh, sạch và văn minh tại khu vực trung tâm thành phố Phổ Yên.

- Xây dựng các công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, ông trình Clubhouse, bể bơi, sân tennis, cổng, biểu tượng dự án...

- Tăng quỹ nhà ở và công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ đáp ứng các yêu cầu về chỗ ở, học tập, vui chơi giải trí và các dịch vụ xã hội khác cho dân cư trong khu vực và vùng lân cận, tạo công ăn việc làm cho người lao động và đóng góp vào ngân sách nhà nước tại địa phương.

4.8. Hạng mục nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh:

Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư được kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật".

Vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư.

2. Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

136 lô đất Chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà ở đã được UBND Tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 với tổng số lượng là 280 lô đất (Trong đó: 278 lô đất ở, 02 lô đất thương mại dịch vụ), tổng diện tích là 29.631,2m^2 (Trong đó: Đất ở: 26.783,4m^2, Đất thương mại dịch vụ: 2.847,8m^2)

(Có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ)

3. 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:

Tại Văn bản số 77/2025/CV-BTL.TĐ ngày 06/6/2025 của Chủ đầu tư và Báo cáo bổ sung Chủ đầu tư đã báo cáo, khẳng định các lô đất nói trên 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.

4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án:

Tại Văn bản số 77/2025/CV-BTL.TĐ ngày 06/6/2025 của Chủ đầu tư và Báo cáo bổ sung Chủ đầu tư đã báo cáo, khẳng định các lô đất nói trên không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

5. 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:

Tại Văn bản số 77/2025/CV-BTL.TĐ ngày 06/6/2025 của Chủ đầu tư, các lô đất trên đảm bảo không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

6. Đối chiếu quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15:

- 136 lô đất ở của dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên do Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đề nghị xác nhận về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 2) nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; không nằm trong các lô đất Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài tuân thủ theo quy Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1261/QĐ-UBND ngày 07/06/2023 của UBND Tỉnh Thái Nguyên.

- Các lô đất nói trên nằm trong khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định 1725/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 Về việc phê duyệt các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phần lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thành phố Phổ Yên.

Căn cứ Điều 31, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn Thủ tục thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở: Sở Xây dựng thông báo **136 lô** đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở nhà ở (đợt 2) tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên *(đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản).*

Chi tiết theo Phụ lục đính kèm.

III. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư:

1. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư phải bảo đảm các điều kiện:

- Thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

Chủ đầu tư đã công khai dự án trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp theo địa chỉ http://cityrise.com.vn và trên trang thông tin điện tử của Bộ xây dựng http://bds.xaydung.gov.vn đảm bảo theo quy định hiện hành.

- 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.

- Trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

- 136 lô đất đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên. Đề nghị chủ đầu tư khi ký hợp đồng với khách hàng thì Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở của Sở Xây dựng.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm:

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về Xây dựng, Quy hoạch, Đầu tư, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Môi trường, Phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng xây dựng công trình, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục nghiệm thu hạng mục công trình theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 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; 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; 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.

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

Trên đây là văn bản của Sở Xây dựng về thông báo 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 *(đợt 2)* tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Công an tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Lãnh đạo Sở Xây dựng;
- VPSXD (đăng tải Website);
- Lưu: VT, QLN & HTKT.

Nga.nt

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH THÁI NGUYÊN

Bùi Quang Hưng

PHỤ LỤC

Các lô đất xin xác nhận 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

(kèm theo Văn bản số: 698 /SXD-QLN & HTKT ngày 29/ 7 /2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên)

Stt	Số thửa	Diện tích (m^2)	Loại đất	Ghi chú (Số ô theo BĐ Chia lô)	Số GCN	Số vào sổ cấp GCN	Tình trạng thế chấp: ("X" là Có"
1	219	84,3	ODT	LK04-03	DM 935816	CT 23721	X
2	236	83,9	ODT	LK04-04	DM 935817	CT 23722	X
3	237	83,5	ODT	LK04-05	DM 935818	CT 23723	X
4	2666	84	ODT	LK11-07	DM 935892	CT 23797	X
5	2686	84	ODT	LK11-08	DM 935893	CT 23798	X
6	2685	84	ODT	LK11-09	DM 935894	CT 23799	X
7	2684	84	ODT	LK11-10	DM 935895	CT 23800	X
8	2683	84	ODT	LK11-11	DM 935896	CT 23801	X
9	2682	76	ODT	LK11-12	DM 935897	CT 23802	X
10	2673	104	ODT	LK12-07	DM 935904	CT 23809	X
11	2672	84	ODT	LK12-08	DM 935905	CT 23810	X
12	2671	84	ODT	LK12-09	DM 935906	CT 23811	X
13	2670	84	ODT	LK12-10	DM 935907	CT 23812	X
14	2669	84	ODT	LK12-11	DM 935908	CT 23813	X
15	2668	84	ODT	LK12-12	DM 935909	CT 23814	X
16	2654	84	ODT	LK13-07	DM 935916	CT 23821	X
17	2653	84	ODT	LK13-08	DM 935917	CT 23822	X
18	2652	84	ODT	LK13-09	DM 935918	CT 23823	X
19	2651	84	ODT	LK13-10	DM 935919	CT 23824	X
20	2650	84	ODT	LK13-11	DM 935920	CT 23825	X
21	2648	95,2	ODT	LK13-12	DM 935921	CT 23826	x
22	2631	78,2	ODT	LK14-09	DM 935930	CT 23835	X
23	2630	83,5	ODT	LK14-10	DM 935931	CT 23836	X
24	2628	84	ODT	LK14-11	DM 935932	CT 23837	X
25	2626	84	ODT	LK14-12	DM 935933	CT 23838	X
26	2657	84	ODT	LK14-13	DM 935934	CT 23839	X
27	2656	84	ODT	LK14-14	DM 935935	CT 23840	X
28	2655	84	ODT	LK14-15	DM 935936	CT 23841	X
29	2600	90,6	ODT	LK15-01	DM 935937	CT 23842	X
30	2635	92,4	ODT	LK15-02	DM 935938	CT 23843	X
31	2634	94,2	ODT	LK15-03	DM 935939	CT 23844	X
32	2633	94,3	ODT	LK15-04	DM 935940	CT 23845	X
33	2632	94,7	ODT	LK15-05	DM 935941	CT 23846	X
34	2659	110	ODT	LK15-07	DM 935942	CT 23847	X
35	2658	110	ODT	LK15-08	DM 935943	CT 23848	X
36	2694	112,5	ODT	LK17-01	DM 935944	CT 23849	X
37	2695	75	ODT	LK17-02	DM 935945	CT 23850	X
38	2704	75	ODT	LK17-03	DM 935946	CT 23851	X
39	2705	75	ODT	LK17-04	DM 935947	CT 23852	X

Stt	Số thửa	Diện tích (m^2)	Loại đất	Ghi chú (Số ô theo BĐ Chia lô)	Số GCN	Số vào sổ cấp GCN	Tình trạng thế chấp: ("X" là Có"
40	2706	75	ODT	LK17-05	DM 935948	CT 23853	X
41	2707	75	ODT	LK17-06	DM 935949	CT 23854	X
42	2716	75	ODT	LK17-07	DM 935950	CT 23855	X
43	2717	75	ODT	LK17-08	DM 935951	CT 23856	X
44	2718	75	ODT	LK17-09	DM 935952	CT 23857	x
45	2719	75	ODT	LK17-10	DM 935953	CT 23858	X
46	2728	75	ODT	LK17-11	DM 935954	CT 23859	X
47	2729	75	ODT	LK17-12	DM 935955	CT 23860	X
48	2722	75	ODT	LK17-15	DM 935956	CT 23861	X
49	2721	75	ODT	LK17-16	DM 935957	CT 23862	X
50	2720	75	ODT	LK17-17	DM 935958	CT 23863	X
51	2711	75	ODT	LK17-18	DM 935959	CT 23864	X
52	2710	75	ODT	LK17-19	DM 935960	CT 23865	X
53	2709	75	ODT	LK17-20	DM 935961	CT 23866	X
54	2708	75	ODT	LK17-21	DM 935962	CT 23867	X
55	2698	75	ODT	LK17-22	DM 935963	CT 23868	X
56	2697	75	ODT	LK17-23	DM 935964	CT 23869	X
57	2696	112,5	ODT	LK17-24	DM 935965	CT 23870	X
58	2689	100,1	ODT	LK18-01	DM 935966	CT 23871	X
59	2690	90	ODT	LK18-02	DM 935967	CT 23872	X
60	2691	90	ODT	LK18-03	DM 935968	CT 23873	X
61	2692	90	ODT	LK18-04	DM 935969	CT 23874	X
62	2693	90	ODT	LK18-05	DM 935970	CT 23875	X
63	2674	90	ODT	LK18-06	DM 935971	CT 23876	X
64	2675	90	ODT	LK18-07	DM 935972	CT 23877	X
65	2676	90	ODT	LK18-08	DM 935973	CT 23878	X
66	2677	90	ODT	LK18-09	DM 935974	CT 23879	X
67	2678	90	ODT	LK18-10	DM 935975	CT 23880	x
68	2679	114,4	ODT	LK18-11	DM 935976	CT 23881	X
69	2680	102,5	ODT	LK18-12	DM 935977	CT 23882	X
70	2734	89,5	ODT	LK19-01	DM 935978	CT 23883	X
71	2742	87,3	ODT	LK19-02	DM 935979	CT 23884	X
72	2743	89	ODT	LK19-03	DM 935980	CT 23885	X
73	2744	90,5	ODT	LK19-04	DM 935981	CT 23886	X
74	2755	89,7	ODT	LK19-05	DM 935982	CT 23887	X
75	2730	75	ODT	LK20-01	DM 935983	CT 23888	X
76	2731	75	ODT	LK20-02	DM 935984	CT 23889	X
77	2735	75	ODT	LK20-03	DM 935985	CT 23890	X
78	2736	75	ODT	LK20-04	DM 935986	CT 23891	X
79	2737	75	ODT	LK20-05	DM 935987	CT 23892	X
80	2738	75	ODT	LK20-06	DM 935989	CT 23893	X
81	2745	75	ODT	LK20-07	DM 935990	CT 23894	X
82	2746	75	ODT	LK20-08	DM 935991	CT 23895	X
83	2747	75	ODT	LK20-09	DM 935992	CT 23896	X

Stt	Số thửa	Diện tích (m^2)	Loại đất	Ghi chú (Số ô theo BĐ Chia lô)	Số GCN	Số vào sổ cấp GCN	Tình trạng thế chấp: ("X" là Có"
84	2748	75	ODT	LK20-10	DM 935993	CT 23897	X
85	2749	75	ODT	LK20-11	DM 935994	CT 23898	X
86	2756	75	ODT	LK20-12	DM 935995	CT 23899	X
87	2757	75	ODT	LK22-01	DM 935996	CT 23900	X
88	2758	75	ODT	LK22-02	DM 935997	CT 23901	X
89	2760	75	ODT	LK22-03	DM 935998	CT 23902	X
90	2761	75	ODT	LK22-04	DM 936000	CT 23903	X
91	2771	74,6	ODT	LK22-07	DM 929001	CT 23904	X
92	2772	84,1	ODT	LK22-08	DM 929002	CT 23905	X
93	2773	75	ODT	LK22-09	DM 929003	CT 23906	X
94	2774	75	ODT	LK22-10	DM 929004	CT 23907	X
95	2775	75	ODT	LK22-11	DM 929005	CT 23908	X
96	2776	75	ODT	LK22-12	DM 929006	CT 23909	X
97	2777	75	ODT	LK22-13	DM 929007	CT 23910	X
98	2778	75	ODT	LK22-14	DM 929008	CT 23911	X
99	2779	90	ODT	LK22-15	DM 929009	CT 23912	X
100	2780	97,4	ODT	LK22-16	DM 929010	CT 23913	X
101	2766	97,5	ODT	LK22-17	DM 929011	CT 23914	X
102	2765	75	ODT	LK22-18	DM 929012	CT 23915	X
103	2764	75	ODT	LK22-19	DM 929013	CT 23916	X
104	2763	75	ODT	LK22-20	DM 929014	CT 23917	X
105	2762	75	ODT	LK22-21	DM 929015	CT 23918	X
106	2759	90,1	ODT	LK22-24	DM 929016	CT 23919	X
107	2770	81,5	ODT	LK23-07	DM 929017	CT 23920	X
108	2769	79,9	ODT	LK23-08	DM 929018	CT 23921	X
109	2768	78,3	ODT	LK23-09	DM 929019	CT 23922	X
110	2767	92,5	ODT	LK23-10	DM 929020	CT 23923	X
111	2781	114,6	ODT	LK23-11	DM 929021	CT 23924	X
112	2687	168	ODT	BT-01	DM 929023	CT 23925	X
113	2699	160	ODT	BT-02	DM 929024	CT 23926	X
114	2700	160	ODT	BT-03	DM 929025	CT 23927	X
115	2712	160	ODT	BT-04	DM 929026	CT 23928	X
116	2713	160	ODT	BT-05	DM 929027	CT 23929	X
117	2723	160	ODT	BT-06	DM 929028	CT 23930	X
118	2724	160	ODT	BT-07	DM 929029	CT 23931	X
119	2739	160	ODT	BT-11	DM 929030	CT 23932	X
120	2750	160	ODT	BT-12	DM 929031	CT 23933	X
121	2751	160	ODT	BT-13	DM 929032	CT 23934	X
122	2752	143,8	ODT	BT-14	DM 929033	CT 23935	X
123	2754	211,2	ODT	BT-15	DM 929034	CT 23936	X
124	2753	160	ODT	BT-16	DM 929035	CT 23937	X
125	2741	160	ODT	BT-17	DM 929036	CT 23938	X
126	2740	160	ODT	BT-18	DM 929037	CT 23939	X
127	2733	160	ODT	BT-19	DM 929038	CT 23940	X

Stt	Số thửa	Diện tích (m^2)	Loại đất	Ghi chú (Số ô theo BĐ Chia lô)	Số GCN	Số vào sổ cấp GCN	Tình trạng thế chấp: ("X" là Có"
128	2732	160	ODT	BT-20	DM 929039	CT 23941	X
129	2727	160	ODT	BT-21	DM 929040	CT 23942	X
130	2726	160	ODT	BT-22	DM 929041	CT 23943	X
131	2725	160	ODT	BT-23	DM 929042	CT 23944	X
132	2715	160	ODT	BT-24	DM 929043	CT 23945	X
133	2714	160	ODT	BT-25	DM 929044	CT 23946	X
134	2702	160	ODT	BT-26	DM 929045	CT 23947	X
135	2701	160	ODT	BT-27	DM 929046	CT 23948	X
136	2688	168	ODT	BT-28	DM 929047	CT 23949	X
TỔNG CỘNG		**13.334,30**					