

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

V/v có ý kiến về đất đã có hạ tầng kỹ
thuật đủ điều kiện chuyển nhượng cho
cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án
Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh
1A (354 lô đất tái định cư)

Kính gửi: Công ty cổ phần Becamex Bình Định

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 132/BBĐ ngày 05/8/2026 của Công ty cổ phần Becamex Bình Định (kèm theo hồ sơ) về việc đề nghị xác nhận đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu tái định cư – Dân cư Hiệp Vinh 1A đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (354 lô đất tái định cư; Mã hồ sơ: H21.18-260805-170013).

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ kèm theo Văn bản số 132/BBĐ ngày 05/8/2026 của Công ty cổ phần Becamex Bình Định, trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan; căn cứ Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Điều 3 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án:

- Tên dự án: Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A.
- Địa điểm dự án: Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 07), Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Canh Vinh, tỉnh Gia Lai.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Becamex Bình Định.
- Mục tiêu đầu tư: Phát triển Khu tái định cư, dân cư theo đúng quy hoạch 1/2.000 đã phê duyệt (*Theo Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh*).

5. Quy mô dự án:

5.1. Tổng quy mô diện tích dự án: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A đã được UBND tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) phê duyệt tại Quyết định số 2777/QĐ-UBND ngày 02/7/2021 là 899.002 m² (89,9ha), cụ thể như sau:

- Đất ở: 437.726,00 m² (Đất ở liên kế (không bố trí tái định cư) là 216.518,60 m² với 1.314 lô; đất ở liên kế (bố trí tái định cư) là 200.057,70 m² với 1.048 lô; Đất ở cao tầng (chung cư cao tầng) là 21.149,70 m²).

- Đất công trình dịch vụ - công cộng: 36.976,00 m² (Đất giáo dục và đào tạo là 28.832,00 m²; đất trạm y tế là 534 m²; Đất trung tâm Văn hóa - thể thao là

5.012,00 m²; đất văn phòng khu phố là 360 m²; đất chợ là 2.238,00 m²).

- Đất giao thông: 295.767,00 m² (đất giao thông là 277.150,00 m²; bãi đỗ xe là 18.617,00 m²).

- Đất cây xanh: 73.568,00 m²;

- Đất kênh suối: 54.965,00 m².

5.2. Tổng chi phí thực hiện dự án là (M1+M2): 596.152.506.107 đồng (Theo Quyết định số 4910/QĐ-UBND ngày 30/11/2020 của UBND tỉnh).

6. Thời gian thực hiện hợp đồng: Từ ngày 30/03/2021 đến hết ngày 31/12/2026 (Theo Hợp đồng (điều chỉnh, bổ sung) dự án đầu tư có sử dụng đất số 10b/HĐ.DASDD-ĐC ngày 30/5/2026).

II. Hồ sơ đính kèm Văn bản số 132/BBĐ ngày 05/8/2026 của Công ty cổ phần Becamex Bình Định:

1. Về chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư, về xây dựng, về nhà ở:

- Quyết định số 1313/QĐ-UBND 09/4/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất (có giá trị thương mại cao) để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

- Quyết định số 4910/QĐ-UBND ngày 30/11/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A tại Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 07), Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 10/HĐ.DASDD ngày 30/03/2021 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định, Liên danh Becamex - VSIP Bình Định và Công ty Cổ phần Becamex Bình Định; Phụ lục Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 10a/PLHĐ.DASDD ngày 08/8/2022; Hợp đồng (điều chỉnh, bổ sung) dự án đầu tư có sử dụng đất số 10b/HĐ.DASDD ngày 30/5/2026.

2. Về quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, về quy hoạch đô thị và nông thôn:

Quyết định 2777/QĐ-UBND ngày 02/7/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A tại Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 07), Khu kinh tế Nhơn Hội.

3. Về giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 42/GPXD ngày 23/9/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật (điều chỉnh lần 1 ngày 16/01/2024).

4. Về kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

theo quy định của pháp luật về xây dựng: Văn bản số 1173/BQL-QLQH XD ngày 10/8/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A.

5. Về nghiệm thu việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Thông báo số 114/TB-BQL ngày 28/4/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A.

6. Giấy tờ, tài liệu chứng minh việc bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải:

- Cấp điện: Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 25000119/EVN CPC /HĐMBĐNMĐSH ngày 22/12/2025; số 26000374/ EVN CPC /HĐMBĐNMĐSH ngày 16/7/2026; số 26000375/ EVN CPC /HĐMBĐNMĐSH ngày 16/7/2026; số 26000376/ EVN CPC /HĐMBĐNMĐSH ngày 16/7/2026 giữa Tổng Công ty Điện lực Miền Trung và Công ty cổ phần Becamex Bình Định.

- Cấp nước: Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 02/05/2022/HĐCN/BBĐ-CTN ngày 16/5/2022 giữa Công ty cổ phần Becamex Bình Định với Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định.

- Thoát nước và xử lý nước thải: Quyết định số 207/QĐ-BQL ngày 13/7/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng của công trình Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Becamex Bình Định, giai đoạn 1, công suất 4.000 m³/ngày.đêm ngày 14/3/2023 và hạng mục Hồ sự cố giai đoạn 1 ngày 22/9/2023; Giấy phép môi trường 107/GPMT-BTNMT ngày 02/4/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 01110/STNMT-CCBVMT ngày 09/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đưa hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục vào vận hành chính thức; Thông báo 6670/BNMT-MT ngày 15/9/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc thông báo kết quả kiểm tra vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải của dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Định - Giai đoạn 1.

- Thu gom rác thải: Hợp đồng dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải sinh hoạt số 09/12/2024/HĐDV/BBĐ-BBA ngày 31/12/2024 với Công ty TNHH Môi trường Bình Bình An để thu gom rác thải tại Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 07), Khu kinh tế Nhơn Hội.

7. Về 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:

- Khu A37 (Thửa 458, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, số DD 509544, số vào sổ cấp GCN: CT18078, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A37A (Thửa 515, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509545, số vào sổ cấp GCN: CT18079, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A41 (Thửa 452, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509546, số vào sổ cấp GCN: CT18080, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A42 (Thửa 453, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509548, số vào sổ cấp GCN: CT18081, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A43 (Thửa 457, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509549, số vào sổ cấp GCN: CT18082, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A44 (Thửa 456, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509550, số vào sổ cấp GCN: CT18083, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A47 (Thửa 518, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509551, số vào sổ cấp GCN: CT18084, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A48 (Thửa 517, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509552, số vào sổ cấp GCN: CT18085, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A49 (Thửa 516, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509676, số vào sổ cấp GCN: CT18086, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A50 (Thửa 299, tờ bản đồ 08): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509553, số vào sổ cấp GCN: CT18087, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A51 (Thửa 300, tờ bản đồ 08): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509554, số vào sổ cấp GCN: CT18088, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A52 (Thửa 447, tờ bản đồ 15): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509555, số vào sổ cấp GCN: CT18089, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A53 (Thửa 302, tờ bản đồ 08): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509556, số vào sổ cấp GCN: CT18090, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A55 (Thửa 301, tờ bản đồ 08): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509557, số vào sổ cấp GCN: CT18091, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A56 (Thửa 287, tờ bản đồ 08): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509558, số vào sổ cấp GCN: CT18092, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A59 (Thửa 290, tờ bản đồ 08): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509559, số vào sổ cấp GCN: CT18093, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A60 (Thửa 289, tờ bản đồ 08): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509560, số vào sổ cấp GCN: CT18094, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

- Khu A61 (Thửa 288, tờ bản đồ 08): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Số ĐĐ 509561, số vào sổ cấp GCN: CT18095, do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 23/10/2023.

III. Thông tin về đất đã có hạ tầng kỹ thuật đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở:

Theo Văn bản số 132/BBĐ ngày 05/8/2026 của Công ty cổ phần Becamex Bình Định, cụ thể:

STT	Tên Ô	Lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m ²)	Diện tích tổng lô (m ²)	Diện tích tổng Ô (m ²)	Tổng số lô
1	A37 (Thửa 458, tờ 15)	01	01	489,3	489,3	6.178,6	28
		2-27	26	200,0	5.200,0		
		28	01	489,3	489,3		
2	A37A (Thửa 515, tờ 15)	01	01	427,5	427,5	3.863,2	15
		2-14	13	200,0	2.600,0		
		15	01	835,7	835,7		
3	A41 (Thửa 452, tờ 15)	1-13	13	150,0	1.950,0	4.625,0	28
		14	01	362,5	362,5		
		15-27	13	150,0	1.950,0		
		28	01	362,5	362,5		
4	A42 (Thửa 453, tờ 15)	1-13	13	150,0	1.950,0	4.625,0	28
		14	01	362,5	362,5		
		15-27	13	150,0	1.950,0		
		28	01	362,5	362,5		
5	A43 (Thửa 457, tờ 15)	01	01	307,5	307,5	6.720,9	31
		2-14	13	200,0	2.600,0		
		15	01	342,3	342,3		
		16	01	307,5	307,5		
		17-30	14	200,0	2.800,0		
		31	01	363,6	363,6		
6	A44 Thửa 456, tờ 15)	01	01	307,5	307,5	5.445,8	25
		2-11	10	200,0	2.000,0		
		12	01	304,8	304,8		
		13	01	307,5	307,5		
		14-24	11	200,0	2.200,0		
		25	01	326,0	326,0		
7	A47	01	01	260,0	260,0	1.300,0	6

	(Thửa 518, tờ 15)	2-5	04	200,0	800,0		
		06	01	240,0	240,0		
8	A48 (Thửa 517, tờ 15)	01	01	240,0	240,0	1.280,0	6
		2-5	04	200,0	800,0		
		06	01	240,0	240,0		
9	A49 (Thửa 516, tờ 15)	01	01	240,0	240,0	1.300,0	6
		2-5	04	200,0	800,0		
		06	01	260,0	260,0		
10	A50 (Thửa 299, tờ 08)	01	01	572,0	572,0	5.537,8	11
		2-5	04	440,0	1.760,0		
		06	01	779,4	779,4		
		07	01	666,4	666,4		
		8-11	04	440,0	1.760,0		
11	A51 (Thửa 300, tờ 08)	01	01	743,0	743,0	3.729,0	7
		2-3	02	440,0	880,0		
		04	01	437,2	437,2		
		05	01	411,3	411,3		
		06	01	360,3	360,3		
		07	01	897,2	897,2		
12	A52 (Thửa 447, tờ 15)	01	01	425,0	425,0	4.406,3	14
		2-13	12	300,0	3.600,0		
		14	01	381,3	381,3		
13	A53 (Thửa 302, tờ 08)	01	01	646,5	646,5	3.702,7	11
		2-10	09	300,0	2.700,0		
		11	01	356,2	356,2		
14	A55 (Thửa 301, tờ 08)	01	01	312,5	312,5	2.522,0	9
		2-4	03	250,0	750,0		
		05	01	386,9	386,9		
		06	01	322,6	322,6		
		7-9	03	250,0	750,0		
15	A56 (Thửa 287, tờ 08)	01	01	377,0	377,0	4.771,0	16
		2-15	14	290,0	4.060,0		
		16	01	334,0	334,0		
16	A59 (Thửa 290, tờ 08)	01	01	247,5	247,5	8.785,7	41
		2-21	20	200,0	4.000,0		
		22	01	360,0	360,0		
		23	01	247,5	247,5		
		24-40	17	200,0	3.400,0		
		41	01	530,7	530,7		
17	A60 (Thửa 289, tờ 08)	01	01	247,5	247,5	8.142,0	39
		2-18	17	200,0	3.400,0		
		19	01	290,0	290,0		
		20	01	247,5	247,5		
		21-38	18	200,0	3.600,0		
		39	01	357,0	357,0		
18	A61 (Thửa 288, tờ 08)	01	01	247,5	247,5	6.914,8	33
		2-15	14	200,0	2.800,0		
		16	01	288,0	288,0		
		17	01	247,5	247,5		
		18-32	15	200,0	3.000,0		
		33	01	331,8	331,8		

Tổng cộng	354		83.849,8	83.849,8	354
------------------	------------	--	-----------------	-----------------	------------

IV. 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

1. Các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

a) Dự án cơ bản đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (theo Văn bản số 3094/BQL-QHXD ngày 11/08/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế).

b) Khu vực đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt (theo Văn bản số 3094/BQL-QHXD ngày 11/08/2026, Thông báo số 114/TB-BQL ngày 28/4/2026 của Ban Quản lý khu kinh tế).

c) Khu vực đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở 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 (theo Văn bản số 3094/BQL-QHXD ngày 11/08/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế; các thông tin nêu tại điểm 6 Mục II Văn bản này).

d) Khu vực đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mục tiêu đầu tư theo Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất (có giá trị thương mại cao) để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; Quyết định 4910/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A tại Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 07), Khu kinh tế Nhơn Hội ngày 30/11/2020 và Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 10/HĐ.DASĐĐ giữa Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định, Liên danh Becamex - VSIP Bình Định và Công ty cổ phần Becamex Bình Định ngày 30/03/2021; Phụ lục Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 10a/PLHĐ.DASĐĐ ngày 08/8/2022; Hợp đồng (điều chỉnh, bổ sung) dự án đầu tư có sử dụng đất số 10b/HĐ.DASĐĐ ngày 30/5/2026; tuân thủ Giấy phép xây dựng số 42/GPXD ngày 23/9/2021 (theo Văn bản số 3094/BQL-QHXD ngày 11/08/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế).

2. Khu vực đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là 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 như đã nêu tại điểm 7 Mục II Văn bản này và trong thời hạn sử dụng đất.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như đã nêu tại điểm 7 Mục II Văn bản này không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; 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 (theo Văn bản số 132/BBĐ ngày 05/8/2026 của Công ty cổ phần Becamex Bình Định).

4. Khu vực đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và 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; không thuộc trường hợp quy định tại Quyết định số 86/2026/QĐ-UBND ngày 31/5/2026 của UBND tỉnh quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án ngoài khu vực đô thị; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của nhà nước phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

5. Đã được công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (theo đường link: <https://becamexbinhdinh.com.vn/vi/du-an/khu-tdc-dan-cu-hiep-vinh-1a/>; theo Văn bản số 132/BBĐ ngày 05/8/2026 của Công ty cổ phần Becamex Bình Định).

6. Công ty cổ phần Becamex Bình Định 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 (theo Văn bản số 132/BBĐ ngày 05/8/2026 của Công ty cổ phần Becamex Bình Định).

Căn cứ quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và kết quả rà soát hồ sơ nêu trên, dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A thuộc Khu công nghiệp - Đô thị Becamex A (phân khu 7), xã Canh Vinh, tỉnh Gia Lai được xác định tại Mục III Văn bản này đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với 354 lô đất theo quy định.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty cổ phần Becamex Bình Định

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của toàn bộ hồ sơ cung cấp và các nội dung đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A tại Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 07) Khu Kinh tế Nhơn Hội, xã Canh Vinh, tỉnh Gia Lai.

- Chịu trách nhiệm bảo đảm các điều kiện, yêu cầu khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31, Điều 32, Điều 33 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; thực hiện đúng trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

- Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của

Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Qua rà soát các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty cung cấp, tại Trang bổ sung Giấy chứng nhận có nội dung đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Công ty cổ phần Becamex Bình Định có trách nhiệm rà soát tình trạng thế chấp hiện tại, thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc thế chấp, giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định.

- Giám sát việc xây dựng nhà ở của các cá nhân nhận chuyển nhượng phải tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và các quy định pháp luật có liên quan.

- Chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất (354 lô) cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là người dân thuộc diện tái định cư và hỗ trợ tái định cư trong vùng quy hoạch Phân khu 07, Khu kinh tế Nhơn Hội và người dân bị ảnh hưởng bởi công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thuộc phạm vi sử dụng quỹ đất tái định cư theo Hợp đồng Dự án đầu tư có sử dụng đất số 10/HĐ.DASĐĐ ngày 30/3/2021 và các phụ lục, hợp đồng điều chỉnh, bổ sung có liên quan.

VI. Đề nghị

- Công ty cổ phần Becamex Bình Định khẩn trương đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án để đưa vào sử dụng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, nội dung, tiến độ dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo đúng quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A thuộc Khu công nghiệp - Đô thị Becamex A (phân khu 7), xã Canh Vinh, tỉnh Gia Lai chưa được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do đó, trước khi chủ đầu tư bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có ý kiến thống nhất của UBND tỉnh và hướng dẫn cụ thể của Sở Xây dựng.

- Công ty Cổ phần Becamex Bình Định và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy, môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình thực hiện chuyển nhượng và đầu tư xây dựng nhà ở tại dự án.

- UBND xã Canh Vinh phối hợp với chủ đầu tư kiểm tra, theo dõi, hướng dẫn các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A xây dựng nhà ở đảm bảo theo đúng quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được duyệt và các quy định pháp luật có liên quan; thường xuyên theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm.

- Sở Xây dựng xác nhận đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển

nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A thuộc Khu công nghiệp - Đô thị Becamex A (phân khu 7), xã Canh Vinh, tỉnh Gia Lai (354 lô đất tái định cư) theo quy định tại thời điểm xác nhận và theo hồ sơ đề nghị của Công ty cổ phần Becamex Bình Định cung cấp và các ý kiến của cơ quan, đơn vị có liên quan; trường hợp sau khi có văn bản xác nhận mà phát sinh hồ sơ, yếu tố làm thay đổi điều kiện đã được xác nhận thì Công ty cổ phần Becamex Bình Định có trách nhiệm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo đúng quy định của pháp luật và tự chịu trách nhiệm về các nội dung do mình thực hiện.

Sở Xây dựng có ý kiến về nội dung đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1A thuộc Khu công nghiệp - Đô thị Becamex A (phân khu 7), xã Canh Vinh, tỉnh Gia Lai (354 lô đất tái định cư) như đã nêu trên để Công ty cổ phần Becamex Bình Định biết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Đăng Tuấn