

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

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

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 đợt 1 (195 lô) tại dự án Khu
nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại
khu vực phía Nam và phía Bắc
đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì,
huyện Tuy Phước

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 156/CV-PTDT ngày 25/8/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì (kèm theo hồ sơ) về việc thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đợt 1, gồm 195 lô tại dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước; Mã hồ sơ: H21.18-260825-170061.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ kèm theo Văn bản số 156/CV-PTDT của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì, 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

1. Tên dự án: Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

2. Địa điểm dự án: xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì.

4. Mục tiêu đầu tư: Theo Quyết định số 2544/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh:

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2338/QĐ-UBND ngày 12/7/2018.

- Triển khai quy hoạch chi tiết khu quy hoạch phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, khu phố Diêu Trì nhằm tổ chức không gian kiến trúc cho khu vực quy hoạch, tạo quỹ đất phục vụ xây dựng khu dân cư, thương mại, dịch vụ, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, khu tái định cư góp phần chỉnh trang và phát triển đô thị.

- Kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận theo hướng khu

dân cư hiện đại và bền vững.

5. Quy mô dự án:

5.1. Tổng diện tích dự án: 127.834,4 m² (12,78 ha) theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Tuy Phước phê duyệt tại Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 26/5/2021 và được UBND xã Tuy Phước phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 17/10/2025, số 1773/QĐ-UBND ngày 17/4/2026 và số 3606/QĐ-UBND ngày 03/8/2026, cụ thể:

- Đất ở đô thị: 48.846,4 m² (đất ở liên kế 41.358,8 m²; đất ở biệt thự 5.028,9 m²; đất ở xây dựng nhà ở tái định cư 2.458,7 m²).

- Đất công cộng phục vụ dân cư: 1.744,0 m² (đất trường mẫu giáo kết hợp nhà sinh hoạt khu phố).

- Đất thương mại, dịch vụ: 4.073,0 m².

- Đất cây xanh, công viên: 13.099,3 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 2.592,1 m².

- Đất giao thông và ta luy: 57.479,6 m².

5.2. Tổng vốn đầu tư dự án: 511.301.367.000 đồng (Theo Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh).

6. Tiến độ thực hiện dự án: Từ tháng 01/2024 đến tháng 6/2028 (Theo Quyết định số 74/QĐ-UBND của UBND tỉnh, cấp lần đầu ngày 08/01/2024).

II. Hồ sơ đính kèm Văn bản số 156/CV-PTDT của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì

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 2544/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì.

- Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư, cấp lần đầu ngày 08/01/2024.

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 số 3494/QĐ-UBND ngày 26/5/2021 của UBND huyện Tuy Phước về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Đồ án: Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND xã Tuy Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Khu quy hoạch phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 17/4/2026 của UBND xã Tuy Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu quy hoạch phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 03/8/2026 của UBND xã Tuy Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu quy hoạch phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

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 202/GPXD-UBND ngày 14/11/2024 và Giấy phép xây dựng số 163/GPXD-UBND ngày 18/6/2025 do UBND huyện Tuy Phước cấp.

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 172/SXD-HTKTTĐ ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

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:

- Biên bản số 06/BBNTHĐVSD-SN ngày 05/6/2026 – Nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục: Thi công san nền.

- Biên bản số 01/BBNTHTHM-HTKT ngày 15/7/2026 - Nghiệm thu hoàn thành hạng mục: Hệ thống đường giao thông (giai đoạn 1).

- Biên bản số 02/BBNTHĐVSD-SN ngày 10/6/2026 - Nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục: Thi công Hệ thống thoát nước mưa.

- Biên bản số 03/BBNTHĐVSD-SN ngày 10/6/2026 - Nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục: Thi công Hệ thống thoát nước thải.

- Biên bản số 10/BBNTHĐVSD ngày 28/8/2026 về nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục khu xử lý nước thải.

- Biên bản số 02/BBNTHTHM-CNVPCCC ngày 15/3/2026; Biên bản số 07/BBNTHTHM-CN ngày 25/7/2026 - Nghiệm thu hoàn thành, nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục: Hệ thống cấp nước.

- Biên bản số 05/BBNTHĐVSD-HTĐ ngày 25/8/2026 - Nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục: Hệ thống điện 22 kV, trạm biến áp, điện 0,4 kV và điện chiếu sáng giai đoạn 1.

- Biên bản số 04/BBNTHĐVSD-TTLL ngày 11/6/2026 - Nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục: Hệ thống thông tin liên lạc.

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: Quyết định số 269/QĐ-ĐLTPH ngày 27/8/2026 của Điện lực Tuy Phước về việc đóng điện công trình, trong đó thời gian đóng điện dự kiến lúc 08 giờ 00 phút ngày 28/8/2026.

- Cấp nước: Biên bản tạm bàn giao đưa vào sử dụng hạng mục cấp nước giai đoạn 1 ngày 13/8/2026 giữa Chủ đầu tư, các nhà thầu và Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định; qua kiểm tra thực tế, hệ thống đã được đấu nối theo biên bản.

- Thoát nước và xử lý nước thải: Tại thời điểm kiểm tra, dự án chưa có người ở, chưa phát sinh nước thải sinh hoạt nên trạm xử lý chưa vận hành. Trước khi vận hành thử nghiệm công trình xử lý nước thải và xả nước thải sau xử lý ra sông Trường Úc, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục liên quan đến môi trường, vận hành thử nghiệm, quan trắc và các yêu cầu bảo vệ môi trường theo quy định. Trong thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư phải có biện pháp thu gom, xử lý nước thải phát sinh, bảo đảm không gây ô nhiễm môi trường.

- Thu gom rác thải: Hợp đồng vận chuyển và xử lý rác thải sinh hoạt thông thường số 157/HĐVC&XLRT/2026 ngày 24/6/2026 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì và Ban quản lý xã Tuy Phước.

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:

- Mười tám Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số phát hành: AA01320895, AA01320896, AA01320897, AA01320898, AA01320899, AA01320900, AA01320901, AA01320902, AA01320903, AA01320904, AA01320905, AA01320906, AA01320907, AA01320908, AA01320909, AA01320910, AA01320911, AA01320912, AA01320913 và AA01320914, do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/10/2025.

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 156/CV-PTDT của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì, cụ thể:

STT	Tên thửa đất	Tên lô đất	Số lô
1	OLK-01	OLK-01 01 đến OLK-01 24	24
2	OLK-02	OLK-02 01 đến OLK-02 28	28
3	OLK-03	OLK-03 09 đến OLK-03 28	20
4	OLK-04	OLK-04 09 đến OLK-04 29	21
5	OLK-05	OLK-05 21 đến OLK-05 31	11
6	OLK-09	OLK-09 17 đến OLK-09 30	14
7	OLK-11	OLK-11 09 đến OLK-11 36	28
8	OLK-15	OLK-15 01 đến OLK-15 25	25
9	OBT-01	OBT-01 01 đến OBT-01 12	12
10	OBT-02	OBT-02 01 đến OBT-02 12	12
Tổng			195

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) Các yêu cầu theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 2544/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đồng thời phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- Phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn: Phù hợp theo Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 26/5/2021 của UBND huyện Tuy Phước về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Đồ án: Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước; điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 17/10/2025, số 1773/QĐ-UBND ngày 17/4/2026, số 3606/QĐ-UBND ngày 03/8/2026 của UBND xã Tuy Phước.

- 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: Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 172/SXD-HTKT&TĐ ngày 17/10/2024 và được Chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 39/QĐ-PTDT ngày 20/10/2024; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật được Chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 42/QĐ-PTDT ngày 31/10/2024. Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được cấp phép xây dựng tại Giấy phép xây dựng số 202/GPXD-UBND ngày 14/11/2024 và số 163/GPXD-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Tuy Phước.

- Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng: Giấy phép Xây dựng số 202/GPXD-UBND ngày 14/11/2024 và Giấy phép Xây dựng số 163/GPXD-UBND ngày 18/6/2025 do UBND huyện Tuy Phước cấp, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

- 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: Dự án cơ bản đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số 2544/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư; Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 26/5/2021 của UBND huyện Tuy Phước về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Đồ án: Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước, điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 17/10/2025, số 1773/QĐ-UBND ngày 17/4/2026, số 3606/QĐ-UBND ngày 03/8/2026 của UBND xã Tuy Phước; Văn bản số 172/SXD-

HTKTTĐ ngày 17/10/2024 của Sở Xây dựng tỉnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; Giấy phép Xây dựng số 202/GPXD-UBND ngày 14/11/2024 và Giấy phép Xây dựng số 163/GPXD-UBND ngày 18/6/2025 do UBND huyện Tuy Phước cấp.

b) 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

- Cấp điện: Chủ đầu tư đã cung cấp Quyết định số 269/QĐ-ĐLTPh ngày 27/8/2026 về việc đóng điện công trình.

- Cấp nước: Đã đấu nối nước theo Biên bản tạm bàn giao đưa vào sử dụng ngày 13/8/2026 giữ Chủ đầu tư, các nhà thầu và Công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định.

- Thoát nước và xử lý nước thải: Tại thời điểm kiểm tra, dự án chưa có người ở, chưa phát sinh nước thải sinh hoạt nên trạm xử lý chưa vận hành. Trước khi vận hành thử nghiệm công trình xử lý và xả nước thải sau xử lý ra sông Trường Úc, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục liên quan đến môi trường, vận hành thử nghiệm, quan trắc và các yêu cầu bảo vệ môi trường theo quy định. Trong thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư phải có biện pháp thu gom, xử lý nước thải phát sinh, bảo đảm không gây ô nhiễm môi trường.

- Thu gom rác thải: Chủ đầu tư đã cung cấp Hợp đồng vận chuyển và xử lý rác thải sinh hoạt thông thường số 157/HĐVC&XLRT/2026 ngày 24/6/2026 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì và Ban quản lý xã Tuy Phước.

c) 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:

Phù hợp Quyết định số 2544/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 20/05/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư; Văn bản số 10469/UBND-KT ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định về đồng ý chủ trương xác định khu vực nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh, được điều chỉnh tại Văn bản số 2710/UBND-XDCT ngày 11/3/2026 của UBND tỉnh.

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:

Đối với 195 lô đề nghị chuyển nhượng nằm trong phạm vi 18 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại khoản 7 Mục II Văn bản này.

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 3433/VPĐK-ĐK&KSTT ngày 10/8/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai; Văn bản số 322/THADS ngày 18/8/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Gia Lai; Văn bản số 104/CV-TA ngày 27/8/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai; Văn bản số 156/CV-PTDT của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì*).

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; Phạm vi đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phù hợp khu vực được chuyển nhượng theo Văn bản số 10469/UBND-KT ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định về đồng ý chủ trương xác định khu vực nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh, được điều chỉnh tại Văn bản số 2710/UBND-XDCT ngày 11/3/2026 của UBND tỉnh.

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: Công ty đã kê khai việc công khai thông tin dự án, bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của dự án: <https://phutaijadegarden.vn/thong-bao-cong-khai-thong-tin-ve-du-an-bat-dong-san-khu-nha-o-ket-hop-chinh-trang-do-thi-tai-khu-vuc-phia-nam-va-phia-bac-duong-tang-bat-ho-thi-tran-dieu-tri-huyen-tuy-phuoc-ten/>; chịu trách nhiệm duy trì việc công khai đầy đủ, trung thực, chính xác theo Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

6. Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì 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 Thông báo số 1536/TCS2-QLTK ngày 27/8/2026 của Thuế cơ sở 2 tỉnh Gia Lai*).

Căn cứ quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và kết quả rà soát hồ sơ nêu trên, 195 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước 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 theo quy định.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì

- 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 nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

- 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.

- 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.

- Thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền đối với 195 lô đất nêu tại Mục III Văn bản này phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong thời hạn tối đa 03 năm kể từ ngày ban hành Văn bản này. Trường hợp thời hạn hoàn thành việc xây dựng nhà ở vượt quá tiến độ thực hiện dự án đã được chấp thuận, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư để gia hạn tiến độ thực hiện dự án, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo quy định.

- Theo Văn bản số 156/CV-PTDT, Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Điều Trì kê khai đang thế chấp tài sản của dự án tại BIDV theo Hợp đồng thế chấp số 01/2025/22782522/HĐTC ngày 16/5/2025, Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Điều Trì 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; đăng ký, 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.

VI. Đề nghị

- Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Điều Trì 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 nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trì, huyện Tuy Phước 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 TNHH Đầu tư Phú Tài - Điều Trì 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 Tuy Phước 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 nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước 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, thời hạn phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở tại dự án theo quy định; 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 nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước theo quy định tại thời điểm xác nhận và theo hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì 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 TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì 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 nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước như đã nêu trên để Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài - Diêu Trì 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