

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 đô thị Khang Mỹ Lộc (292 lô)

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ đề nghị Thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị Khang Mỹ Lộc (292 lô), phường Hoài Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai, kèm theo Văn bản số 37/CV-TT ngày 23/9/2026 của Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh (Mã hồ sơ: H21.18-260924-170030).

Qua rà soát hồ sơ và kiểm tra thực tế hiện trường; căn cứ Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án:

1. Tên dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc.
2. Địa điểm dự án: Phường Hoài Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai.
3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh.
4. Quy mô dự án:

4.1. Tổng quy mô diện tích dự án: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Khang Mỹ Lộc đã được UBND thị xã Hoài Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 2114/QĐ-UBND ngày 05/3/2021 là 159.683,16 m² (15,96 ha), cụ thể như sau:

- a) Đất hiện trạng cải tạo: 30.537,79 m².
- b) Đất quy hoạch khu ở mới: 126.980,42 m².
 - Đất ở (442 lô): 45.915,23 m² (Đất ở liền kề (352 lô): 35.139,36 m²; Đất ở biệt thự (12 lô): 3.425,13 m²; Đất ở kết hợp thương mại (78 lô): 7.350,74 m²).
 - Đất công trình công cộng: 4.725,73 m².
 - Đất cây xanh: 19.718,30 m² (Đất cây xanh công viên: 12.199,59 m²; Đất cây xanh cách ly: 7.518,71 m²).
 - Đất hạ tầng kỹ thuật: 2.907,16 m² (Đất khu xử lý nước thải: 614,27 m²; Đất mái taluy: 1.714,68 m²; Mương nước: 578,21 m²).
 - Đất giao thông: 53.714,00 m² (Đất giao thông quy hoạch mới: 51.517,28 m²; Đất giao thông dự kiến mở rộng: 2.196,72 m²).
- c) Đất hành lang an toàn đường sắt: 2.164,95 m².

4.2. Tổng chi phí thực hiện dự án là: 648.979.177.000 đồng (*Theo Quyết định số 4832/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của UBND tỉnh*).

5. Thời gian thực hiện dự án: Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 60 tháng kể từ ngày được công nhận chủ đầu tư dự án, cụ thể: Từ tháng 12/2021 - tháng 11/2026 (*Theo Quyết định số 3882/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc*).

II. Hồ sơ đính kèm Văn bản số 37/CV-TT ngày 23/9/2026 của Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh:

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 3066/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc, phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định;

- Quyết định số 4832/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc, phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định;

- Quyết định số 3882/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc, phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

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:

Quyết định số 2114/QĐ-UBND ngày 05/3/2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Thành 1 (Khu đô thị Khang Mỹ Lộc), phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn.

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 877/GPXD ngày 15/6/2025 của UBND thị xã Hoài Nhơn, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

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 203/SXD-HTKTTĐ ngày 02/6/2023 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 đô thị Khang Mỹ Lộc, phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật.

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:

a) Hồ sơ nghiệm thu khối lượng hoàn thành đối với các hạng mục:

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 12/8/2026, hạng mục: San nền.

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 12/8/2026, hạng mục: Công trình giao thông.

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 14/8/2026, hạng mục: Hệ thống cấp thoát nước.

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 14/8/2026, hạng mục: Hệ thống cấp nước và PCCC.

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 15/8/2026, hạng mục: Hệ thống thông tin liên lạc.

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 15/8/2026, hạng mục: Bể xử lý nước thải.

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 15/8/2026, hạng mục: Cây xanh, công viên, vỉa hè – Sân bóng.

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành ngày 28/8/2026, hạng mục: Hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng.

b) Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Biên bản nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật ngày 28/8/2026, gồm các hạng mục: san nền; công trình giao thông; hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống cấp nước và phòng cháy, chữa cháy; hệ thống thông tin liên lạc; bể xử lý nước thải; cây xanh, công viên, vỉa hè - sân bóng; hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng.

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:

- Hệ thống cấp điện: Đã có thỏa thuận đấu nối cấp điện với Điện lực Bồng Sơn; Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số: 26000999/EVN CPC/HĐMBĐNMDSH ngày 17/8/2026 với Tổng công ty Điện lực miền Trung (EVNCPC).

- Hệ thống cấp nước: Vị trí và lưu lượng đấu nối cấp nước đã được Công ty TNHH Cấp thoát nước Miền Trung thống nhất tại Văn bản số 47/CV-CEWACO ngày 11/8/2026.

- Thoát nước thải và xử lý nước thải: Vị trí xả nước thải sau xử lý đã được UBND phường Hoài Nhơn Bắc thống nhất tại Biên bản số 01/BB-TTĐN ngày 17/8/2026 thỏa thuận đấu nối vị trí xả thải.

- Thu gom rác thải: Hợp đồng dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt số 01/08/2026/BQL-HDDV ngày 01/8/2026 với Ban Quản lý phường Hoài Nhơn Bắc.

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 đô thị Khang Mỹ Lộc đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 27/05/2025, số vào sổ: CT00057, số phát hành: AA 00560392 tại thửa đất số: 2018, tờ bản đồ số: 18, địa chỉ: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc, phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Hoài Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai).

- Văn bản số 252/NHCT-QN ngày 13/8/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi về việc đồng ý cho Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cam kết giải chấp từng phần đối với dự án Khu đô thị Khang Mỹ Lộc.

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 37/CV-TT ngày 23/9/2026 của Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh, cụ thể:

STT	Tên thửa đất	Tên lô đất	Số lô
1	LK01	LK01-01 đến LK01-24	24
2	LK02	LK02-01 đến LK02-15	15
3	LK03	LK03-12, LK03-12A	2
4	LK04	LK04-03 đến LK04-09	7
5	LK05	LK05-05 đến LK05-12	8
6	LK06	LK06-01 đến LK06-10	10
7	LK07	LK07-01 đến LK07-10	10
8	LK08	LK08-01 đến LK08-12	12
9	LK09	LK09-04 đến LK09-12A	10
10	LK10	LK10-01 đến LK10-08	8
11	LK11	LK11-08 đến LK11-22A	16
12	LK12	LK12-01 đến LK12-20	20
13	LK13	LK13-08 đến LK13-22A	16
14	LK14	LK14-01 đến LK14-20	20
15	LK15	LK15-08 đến LK15-22A	16
16	LK16	LK16-01 đến LK16-20	20
17	LK17	LK17-08 đến LK17-23	16
18	LK18	LK18-01 đến LK18-20	20
19	LK19	LK19-10 đến LK19-18	9
20	LK20	LK20-09 đến LK20-17	9
21	LK21	LK21-01 đến LK21-15	15
22	BT01	BT01-02 đến BT01-08	7
23	BT02	BT02-02, BT02-03	2
Tổng			292

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 3066/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị Khang Mỹ Lộc, phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn.

- 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 2114/QĐ-UBND ngày 05/3/2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Thành 1 (Khu đô thị Khang Mỹ Lộc), phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn.

- 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 Khu đô thị Khang Mỹ Lộc, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 203/SXD-HTKTTĐ ngày 02/6/2023 và được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 12/QĐ-CtyTT ngày 05/6/2023; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 16/QĐ-PD BVTC-TT ngày 06/10/2023; các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được cấp phép xây dựng tại Giấy phép xây dựng số 877/GPXD ngày 15/6/2025 của UBND thị xã Hoài Nhơn.

- Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng: Giấy phép xây dựng số 877/GPXD ngày 15/6/2025 của UBND thị xã Hoài Nhơn, 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 3066/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc; Quyết định số 4832/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc; Quyết định số 3882/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Khang Mỹ Lộc; Quyết định số 2114/QĐ-UBND ngày 05/3/2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Thành 1 (Khu đô thị Khang Mỹ Lộc); Văn bản số 203/SXD-HTKTTĐ ngày 02/6/2023 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 đô thị Khang Mỹ Lộc, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật và Giấy phép xây dựng số 877/GPXD ngày 15/6/2025 của UBND thị xã Hoài Nhơn, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

Theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, các hạng mục công trình hạ tầng kỹ

thuật của dự án đã được tổ chức nghiệm thu hoàn thành tại Biên bản ngày 28/8/2026. Qua kiểm tra thực tế hiện trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của dự án đã được đầu tư xây dựng; tuy nhiên, tại một số vị trí còn chưa hoàn thiện việc lát gạch vỉa hè và trồng cây xanh theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Chủ đầu tư có trách nhiệm khẩn trương hoàn thiện các công việc còn lại, bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan và tiến độ thực hiện dự án.

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: Hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng đã được đầu tư xây dựng, nghiệm thu; chủ đầu tư đã có thỏa thuận đấu nối với Điện lực Bồng Sơn và ký Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 26000999/EVNCPC/HĐMBĐNMDSH ngày 17/8/2026 với Tổng công ty Điện lực miền Trung.

- Cấp nước: Hệ thống cấp nước và phòng cháy, chữa cháy đã được đầu tư xây dựng, nghiệm thu; vị trí và lưu lượng đầu nối cấp nước đã được Công ty TNHH Cấp thoát nước Miền Trung thống nhất tại Văn bản số 47/CV-CEWACO ngày 11/8/2026.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thu gom, thoát nước mưa trong phạm vi dự án đã được đầu tư xây dựng và nghiệm thu theo hồ sơ.

- Thoát nước thải và xử lý nước thải: Hệ thống thu gom, thoát nước thải và công trình xử lý nước thải đã được đầu tư xây dựng, nghiệm thu; vị trí xả nước thải sau xử lý đã được UBND phường Hoài Nhơn Bắc và chủ đầu tư thống nhất tại Biên bản số 01/BB-TTĐN ngày 17/8/2026. 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, 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 chất thải rắn sinh hoạt: Chủ đầu tư đã ký Hợp đồng dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt số 01/08/2026/BQL-HĐDV ngày 01/8/2026 với đơn vị cung cấp dịch vụ trên địa bàn.

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 theo Quyết định số 3066/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc; Quyết định số 4832/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc; Quyết định số 3882/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc; Quyết định số 2114/QĐ-UBND

ngày 05/3/2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Thành 1 (Khu đô thị Khang Mỹ Lộc); Văn bản số 5694/UBND-KT ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh về việc các nội dung liên quan đến dự án Khu đô thị Khang Mỹ Lộc, phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn.

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:

Khu đô thị Khang Mỹ Lộc đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 27/05/2025, số vào sổ: CT00057, số phát hành: AA 00560392 tại thửa đất số: 2018, tờ bản đồ số: 18, địa chỉ: Khu đô thị Khang Mỹ Lộc, phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Hoài Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai).

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 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 37/CV-TT ngày 23/9/2026 của Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh; Văn bản số 9643/SNNMT-VPĐK ngày 26/8/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

4. Khu vực đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đã được UBND tỉnh thống nhất chủ trương tại Văn bản số 5694/UBND-KT ngày 29/7/2024.

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 trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; công khai tại dự án (Văn phòng ban quản lý dự án); trang thông tin điện tử Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai theo đường link: <https://sxd.gialai.gov.vn/vi/thong-bao/cong-khai-thong-tin-du-an-bat-dong-san-du-an-khu-do-thi-khang-my-loc-phuong-tam-quan-bac-thi-xa-hoai-nhon.html>.

6. Về nghĩa vụ tài chính: Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh 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 0510/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 20/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai; Văn bản số 168/HNH-QLDN ngày 22/5/2025 của cơ quan thuế; Văn bản số 37/CV-TT ngày 23/9/2026 của Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh).

Căn cứ quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; trên cơ sở hồ

sơ do chủ đầu tư cung cấp, ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan và kết quả kiểm tra thực tế, 292 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Khang Mỹ Lộc tại Mục III Văn bản này đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh

- 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 đô thị Khang Mỹ Lộc.

- Chịu trách nhiệm bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 31, đáp ứng các yêu cầu đối với bên chuyển nhượng tại Điều 32 và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 33 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ đầu tư có trách nhiệm 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.

- Theo Văn bản số 37/CV-TT ngày 23/9/2026 của Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh kê khai đang thế chấp dự án tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Ngãi. Do đó, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đối với từng lô đất, chủ đầu tư phải bảo đảm quyền sử dụng đất của lô đất đó đủ điều kiện giao dịch; thực hiện việc giải chấp, rút tài sản bảo đảm, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc các thủ tục khác theo quy định của pháp luật về đất đai, dân sự và đăng ký biện pháp bảo đảm.

VI. Nội dung khác:

Tại điểm m khoản 1 Điều 93 Nghị định 95/2024/NĐ-CP quy định: “*Trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư dự án, tiến độ thực hiện dự án nêu trong chủ trương đầu tư và căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, thực hiện xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở để bảo đảm phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án, tránh lãng phí nguồn lực đất đai.*”. Do đó, khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án, đề nghị chủ đầu tư xác định cụ thể thời gian phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở để bảo đảm phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án theo quy định nêu trên.

VII. Đề nghị

- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh thực hiện đầy đủ các nội dung nêu tại Mục V Văn bản này; chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi bảo đảm đầy đủ các điều kiện giao dịch và hoàn thành các nội dung phải thực hiện trước khi ký hợp đồng theo quy định.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài (nếu có) phải bảo đảm đối tượng, hình thức sở hữu, khu vực được phép sở hữu và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan.

- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh 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 phường Hoài Nhơn Bắc 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 đô thị Khang Mỹ Lộc 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.

Việc 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 đô thị Khang Mỹ Lộc tại Văn bản này được xác định trên cơ sở hồ sơ, tài liệu hợp pháp do chủ đầu tư cung cấp, ý kiến của các cơ quan có liên quan và kết quả kiểm tra thực tế tại thời điểm xem xét. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm duy trì đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện giao dịch; trường hợp có thay đổi làm cho quyền sử dụng đất không còn đáp ứng điều kiện giao dịch thì không được ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định.

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 đô thị Khang Mỹ Lộc như đã nêu trên để Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh 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