UBND TỈNH BẮC GIANG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3722 /SXD-QLN	*Bắc Giang, ngày 06 tháng 11 năm 2024*

V/v thông báo (166 lô) đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 227/2024/SP-ĐT ngày 21/10/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc về việc thông báo (166 lô/248 lô) 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 tại Dự án Khu đô thị mới OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên và hồ sơ kèm theo.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

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

Căn cứ Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Ngày 30/10/2024, Sở Xây dựng có Văn bản số 3636/SXD-QLN gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh, UBND huyện Tân Tân về việc tham gia ý kiến thẩm định điều kiện chuyển nhượng đất đã có hạ tầng trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được ý kiến tham gia của các đơn vị gồm: Sở Kế hoạch và Đầu tư[1], Sở Tài nguyên và Môi trường[2]; Cục thuế tỉnh[3]; UBND huyện Tân Yên[4] (*Có văn bản gửi kèm theo*).

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc cung cấp và ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan, đơn vị, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung của dự án

[1]Văn bản số 3826/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 01/11/2024;
[2] Văn bản số 4723/STNMT-QLĐĐ ngày 05/11/2024;
[3] Văn bản số 7640/CTBGI-HKDCN ngày 01/11/2024;
[4] Văn bản số 2742/UBND-KTHT ngày 01/11/2024;

- Tên dự án: Khu đô thị mới OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (*sau đây gọi tắt là Dự án*).

- Địa điểm xây dựng: thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc.

- Diện tích dự án: 8,13ha.

- Quy mô, nội dung đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo Quy hoạch xây dựng chi tiết (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 757/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 và điều chỉnh tại Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 19/6/2020. Xây dựng các công trình cây xanh trên các khu đất có ký hiệu CX-01, CX-02. Xây thô, hoàn thiện mặt tiền 26 căn nhà ở, vị trí thuộc phân lô ký hiệu N7 từ lô LK24 đến LK49.

- Thời gian và tiến độ: Thời gian hoạt động của dự án không quá 07 năm, kể từ ngày chấp thuận đầu tư, đến hết Quý II năm 2025 hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng.

II. Pháp lý của dự án

1. Thông tin pháp lý về đầu tư của dự án

- Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 620/QĐ-UBND ngày 02/7/2024.

- Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án.

- Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án.

- Văn bản số 3590/UBND-KTN ngày 05/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích thực hiện Dự án.

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

- Quyết định số 757/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 của UBND huyện Tân Yên phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500; điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 19/6/2020; điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới OM7, cạnh trường Tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 14/6/2022.

- Văn bản số 1704/SXD-PTĐT&HTKT ngày 02/7/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án;

- Văn bản số 2552/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/9/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở xây dựng công trình;

- Quyết định số 145/2021/QĐ-HĐQT ngày 05/7/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Phúc phê duyệt đầu tư xây dựng Dự án;

- Quyết định số 305/2021/QĐ-HĐQT ngày 06/10/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Phúc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án;

- Giấy phép xây dựng số 3366/GPXD ngày 23/11/2021 do Sở Xây dựng cấp phép xây dựng các công trình thuộc Dự án; số 2779/GPXD ngày 23/8/2024 do Sở Xây dựng cấp phép xây dựng các công trình thuộc Dự án.

- Thông báo số 296/2021/TB-SP ngày 23/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Phúc thông báo khởi công xây dựng công trình Dự án;

- Thông báo số 465/TB-SXD ngày 30/9/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng;

- Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang Giấy phép môi trường cấp phép cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Dự án;

- Văn bản số 283/UBND-KTHT ngày 28/10/2024 của UBND huyện Tân Yên Dũng về việc chấp thuận thiết kế mẫu nhà ở liền kề Thuộc Dự án.

3. Thông tin về đất đai của Dự án:

- Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc để thực hiện Dự án;

- Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 19/8/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh (*Chyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc để thực hiện Dự án*); chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc để thực hiện Dự án.

- 166 lô đất nền đề nghị xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (*danh sách 166 lô đất theo Phụ lục kèm theo Văn bản này*).

4. Về cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải:

- Về cấp điện: Công ty Điện lực Bắc Giang và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc đã có Biên bản làm việc ngày 15/10/2024 về việc bán điện cho các hộ dân tại Dự án.

- Về cấp nước: Hợp đồng mua bán nước sạch số 02069/HĐKT-VD ngày 14/10/2024 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và Công nghệ Viễn Dương và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc.

- Về xử lý nước thải, thoát nước: Dự án đã được UBND tỉnh cấp phép môi trường tại Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 18/10/2024; Sở Xây dựng đã thông

báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình tại Thông báo số 465/TB-SXD ngày 30/9/2024.

- Thu gom rác thải: Hợp đồng thu gom, vận chuyển, lưu trữ và xử lý chất thải giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Công ty Cổ phần xử lý, tái chế chất thải công nghiệp Hoà Bình.

III. Đánh giá về điều kiện 166 lô đất nền đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Căn cứ quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trên cơ sở hồ sơ pháp lý của dự án, Sở Xây dựng đánh giá về điều kiện 166 lô đất nền với diện tích là 14.979,0m^2 (*danh sách 166 lô đất theo Phụ lục kèm theo văn bản này*) đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu đô thị mới OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc làm chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở như sau:

- Về dự án bất động sản:

+ Phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (*Theo Văn bản số 4726/STNMT-QLĐĐ ngày 05/11/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường*): Dự án phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Tân Yên được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 19/12/2022; phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Tân Yên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 16/4/2024.

+ Phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, về quy hoạch đô thị (*Theo Văn bản số 2742/UBND-KTHT ngày 01/11/2024 của UBND huyện Tân Yên*): Dự án phù hợp Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân Yên đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000) được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-UBND ngày 23/11/2023; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tân Yên được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 19/12/2022; điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên đến năm 2040, tỷ lệ 1/5.000 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 09/11/2023; Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 757/QĐ-UBND ngày 13/7/2018; Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư OM7 cạnh trường tiểu học thị trấn Cao thượng, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 19/6/2020; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND huyện Tân Yên phê duyệt tại Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 và Văn bản số 3590/UBND-KTN ngày 05/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích thực hiện Dự án.

+ Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về đầu tư: Dự án đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án tại Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/9/2020; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 620/QĐ-UBND ngày 02/7/2024. UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án tại Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 28/12/2020.

+ Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về đất đai: Dự án đã được UBND tỉnh Bắc Giang quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc để thực hiện Dự án tại Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 và Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 19/8/2024 điều chỉnh Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh (*chyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc để thực hiện Dự án*), chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc để thực hiện Dự án.

+ Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về xây dựng: Dự án đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại Văn bản số 1704/SXD-PTĐT&HTKT ngày 02/7/2021; thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở xây dựng công trình thuộc Dự án tại Văn bản số 2552/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/9/2021. Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Phúc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 145/2021/QĐ-HĐQT ngày 05/7/2021; phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án tại Quyết định số 305/2021/QĐ-HĐQT ngày 06/10/2021.

+ Tuân thủ cấp phép xây dựng: Sở Xây dựng đã cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc Dự án tại Giấy phép xây dựng số 3366/GPXD ngày 23/11/2021; số 2779/GPXD ngày 23/8/2024. Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Phúc đã có thông báo khởi công xây dựng công trình Dự án tại Thông báo số 296/2021/TB-SP ngày 23/11/2021. Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 465/TB-SXD ngày 30/9/2024.

+ Dự án phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư (*Theo Văn bản số 3826/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 01/11/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư*): Nhà đầu tư triển khai thực hiện nội dung dự án phù hợp với mục tiêu đầu tư theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt. Nội dung nhà đầu tư đề nghị chuyển nhượng 166 lô đất phù hợp với nội dung phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận. Theo Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/9/2020: thời gian hoạt động của dự án không quá 07 năm, kể từ ngày chấp thuận đầu tư; Theo Quyết định số 620/QĐ-UBND ngày 02/7/2024 điều chỉnh chủ trương đầu tư: tiến độ thực hiện dự án đến hết Quý II năm 2025 hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng.

+ Về điều kiện đảm bảo cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải: Về cấp điện, Công ty Điện lực Bắc Giang và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc đã có Biên bản làm việc ngày 15/10/2024

về việc bán điện cho các hộ dân tại Dự án; Về cấp nước, dự án đã có Hợp đồng mua bán nước sạch số 02069/HĐKT-VD ngày 14/10/2024 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và Công nghệ Viễn Dương và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc; Về xử lý nước thải, thoát nước: Dự án đã được UBND tỉnh Bắc Giang cấp phép môi trường tại Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 và Sở Xây dựng đã thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình tại Thông báo số 465/TB-SXD ngày 30/9/2024; Về thu gom rác thải, dự án đã có Hợp đồng thu gom, vận chuyển, lưu trữ và xử lý chất thải giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Công ty Cổ phần xử lý, tái chế chất thải công nghiệp Hoà Bình.

Như vậy, dự án đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Điều 11 và khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Theo Văn bản số 4726/STNMT-QLĐĐ ngày 05/11/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường):* Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc đã được UBND tỉnh Bắc Giang giao đất 02 đợt bao gồm: Quyết định số 1275/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 và Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 19/8/2024. Đối với 166 lô đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa uỷ quyền của Chủ tịch UNBD tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chủ đầu tư dự án. Theo quy định tại khoản 1 Điều 171 và khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2024, 166 lô đất đang trong thời hạn sử dụng đất và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

Như vậy, 166 lô đất dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Tại Văn bản số 227/2024/SP-ĐT ngày 21/10/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc cam kết quyền sử dụng đất của 166 lô đất dự kiến chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở 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 của pháp luật; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; 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. Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc đã thế chấp 137/166 lô đất (*danh sách 137 lô đất theo Phụ lục kèm theo Văn bản này)* tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2024/HĐBĐ/NHCT280-SONPHUC ngày 21/8/2024 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và cam kết sẽ thực hiện giải chấp đối với 137 lô đất đã thế chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua với khách hàng.

Như vậy, 166 lô đất dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại các khoản 3, 4, 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Theo Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự

án. Khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở gồm 222 lô tại các phân lô ký hiệu N1 (40 lô: từ LK-01 đến LK-40); N2 (42 lô: từ LK-01 đến LK-42); N3 (24 lô: từ LK-01 đến LK-24); N4 (24 lô: từ LK-01 đến LK-24); N5 (34 lô: từ LK-01 đến LK-34); N6 (35 lô: từ LK-01 đến LK-35); N7 (23 lô: từ LK-01 đến LK-23). Do vậy, căn cứ quy định khoản 1 Điều 9 Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang, 166 lô đất (*bao gồm từ các phân lô ký hiệu N1, N2, N3, N4, N5, N6*) thuộc trường hợp 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.

Như vậy, 166 lô đất dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Kết luận: 166 lô đất nền với diện tích là 14.979,0m^2 (*danh sách 166 lô đất theo Phụ lục kèm theo văn bản này*) đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu đô thị mới OM7, cạnh trường tiểu học thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc làm chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

IV. Yêu cầu với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc:

1. Trước khi ký hợp đồng với người mua, Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của UBND tỉnh Bắc Giang theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ 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. Trong nội dung hợp đồng cần xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở; 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; chủ đầu tư 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.

2. Một phần các lô đất (*137 lô đất*) đã được Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2024/HĐBĐ/NHCT280-SONPHUC ngày 21/8/2024. Do vậy, trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán với khách hàng đề nghị Chủ đầu tư phải thực hiện giải chấp theo quy định pháp luật.

3. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc kinh doanh bất động sản theo quy định. Các bên có nhu cầu mua các lô đất nền đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cần nghiên cứu kỹ lưỡng quy định của pháp luật, thông tin dự án, các nội dung thoả thuận tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

4. Trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng bất động sản, Chủ đầu tư dự án phải thực hiện công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về

bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp đảm bảo theo 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 thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và thực hiện chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

5. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư; phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định.

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Tân Yên;
- Lãnh đạo Sở;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng (đăng tải);
- Lưu: VT, QLN.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BẮC GIANG

Nguyễn Ngọc Sơn