

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /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 điểm dân cư nông thôn xã
Khôi Kỳ, huyện Đại Từ nay là xã Đại
Từ, tỉnh Thái Nguyên (đợt 3)

Thái Nguyên, ngày tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần bất động sản Detech Land.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 135/CV-DTL ngày 05/8/2026 của Công ty Cổ phần bất động sản Detech Land về việc 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: Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ, kèm theo thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 9 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.

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

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 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;

Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên Quy định các khu vực phải xây dựng nhà để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 97/2026/QĐ-UBND ngày 16/7/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định các khu vực phải xây dựng nhà để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

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 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 điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ (đợt 3) với nội dung chính như sau:

I. Thông tin dự án Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ:

1. Thông tin chung:

1.1. Tên dự án: Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ.

1.2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần bất động sản Detech Land.

- Địa chỉ: Toà nhà Detech, số 8, đường Tôn Thất Thuyết, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

1.3. Địa điểm xây dựng, diện tích, quy mô dự án:

- Xã Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

- Tổng diện tích dự án: 85.690m², bao gồm: Đất công cộng: 3.884,9m²; Đất ở chia lô liền kề: 36.003,6m²; Đất cây xanh: 7.731,8m²; Đất hạ tầng đầu mối kỹ thuật: 790,1m²; Đất giao thông: 37.279,6m². Tổng số lô đất ở của dự án 235 (lô đất), trong đó 20 lô đất Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài để kinh doanh bất động sản.

1.4. Mục tiêu dự án:

Mục tiêu đầu tư của dự án đã được phê duyệt: Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện...) và vệ sinh môi trường đồng bộ; Các tuyến đường chính được đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch được duyệt, góp phần giải quyết vấn đề nhu cầu đất ở cho cư dân trên địa bàn....

1.5. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư phát triển và quản lý dự án theo phương thức đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất sạch, đầu tư xây dựng một số công trình nhà ở để bán và/hoặc cho thuê và một số công trình hạ tầng xã hội trong dự án.

2. Một số thông tin khác của dự án:

2.1. Về Chủ trương đầu tư:

Dự án do Công ty Cổ phần bất động sản Detech Land làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021, phê duyệt điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 21/11/2024.

2.2. Về quy hoạch: Quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 21/5/2020 và phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ tại các Quyết định: số 1361/QĐ-UBND ngày 31/3/2022, số 6335/QĐ-UBND ngày 27/10/2023, 868/QĐ-UBND ngày 21/10/2025.

2.3. Về thẩm định dự án, phê duyệt dự án, cấp GPXD:

- Dự án được Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 2067/SXD-QLN&PTĐT ngày 21/7/2022 và thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án tại Văn bản số 87/SXD-QLN&PTĐT ngày 09/01/2024.

- Dự án được UBND huyện Đại Từ (trước sắp xếp ĐVHC) cấp Giấy phép xây dựng số 145/GPXD ngày 02/12/2022.

2.4. 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 73.705,10 m² tại các Quyết định số 2640/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 (đợt 1) với diện tích 67.487,8m²; Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 (đợt 2) với diện tích 1.380,5 m²; Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 (đợt 3) với diện tích 4.836,8m², trong đó có 2.267,1m² đất ở.

- Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên, Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 03 đợt với tổng số lô đất là 235 lô đất tại các Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 cho 198 lô đất; Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 cho 15 lô đất. Thông báo cấp giấy số 9509/TB-SNNMT ngày 05/8/2026 cho 22 lô đất. Tổng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận là 36.003,2m².

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

- Tổng số lô đất ở trong dự án theo Quyết định 2553/QĐ-UBND ngày 21/5/2020 là: **236 lô đất** (trong đó có 20 lô đất Chủ đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài, theo Quyết định số 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án). Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện UBND huyện Đại Từ (trước sắp xếp đơn vị hành chính) đã điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cụ thể giảm tỷ lệ đất ở mới từ 37.532,4m² xuống còn 36.971,6m² (theo Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 31/3/2022). Do đó số tổng số lô đất của dự án là **235 lô đất** trong đó còn 19 lô đất chủ đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài.

- Dự án được Sở Xây dựng có 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 (đợt 1) tại Văn bản số 4381/SXD-QLN&PTĐT ngày 31/12/2024 (với số lô đất đủ điều kiện chuyển nhượng là 187 lô) và (đợt 2) tại Văn bản số 606/SXD-QLN&HTKT ngày 25/7/2025 (với số lô đủ điều kiện là 07 lô đất).

- Tổng số lô đất đã đủ điều kiện chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà ở của dự án đến thời điểm hiện tại là: **194 lô đất**

- Số lô đất đủ điều kiện chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà ở theo đề nghị của Chủ đầu tư (đợt 3): **22 lô đất**.

- Số lô đất ở còn lại thuộc diện chủ đầu tư xây thô hoàn thiện mặt ngoài: **19 lô đất**.

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 trong đó đáp ứng yêu cầu của dự án bất động sản quy định tại Điều 11 cụ thể:

1.1. Đáp 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 đến năm 2021 của UBND huyện Đại Từ, có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 huyện Đại Từ đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 4125/QĐ-UBND ngày 30/12/2020.

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

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 Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ đã được UBND huyện Đại Từ phê Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 21/5/2020 và phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ, huyện Đại Từ tại các Quyết định: số 1361/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 và số 6335/QĐ-UBND ngày 27/10/2023, 868/QĐ-UBND ngày 21/10/2025.

Nội dung đánh giá sự phù hợp với quy hoạch của dự án đã được đánh giá tại Văn bản số 2067/SXD-QLN&PTĐT ngày 21/7/2022 và thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án tại Văn bản số 87/SXD-QLN&PTĐT ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng.

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 Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ đã được UBND huyện Đại Từ phê Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 21/5/2020 và phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ, huyện Đại Từ tại các Quyết định: số 1361/QĐ-UBND ngày 31/3/2022, số 6335/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 và số 868/QĐ-UBND ngày 21/10/2025.

- Về đầu tư: Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư tại văn bản số 742/QĐ-UBND ngày 08/4/2022, chấp thuận chủ trương tại văn bản số 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021, phê duyệt điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 21/11/2024.

- Về đất đai: Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất tại các Quyết định số 2640/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 (đợt 1) với diện tích 67.487,8m²; Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 (đợt 2) với diện tích 1.380,5 m²; Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 (đợt 3) với diện tích 4.836,8 m².

- Về xây dựng: Dự án được Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 2067/SXD-QLN&PTĐT ngày 21/7/2022 và thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án tại Văn bản số 87/SXD-QLN&PTĐT ngày 09/01/2024; UBND huyện Đại Từ cấp Giấy phép xây dựng số 145/GPXD ngày 02/12/2022.

- Về nhà ở: Dự án phù hợp với định hướng của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2035 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 10/6/2021; phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở kỳ 05 năm 2021-2025 tại Quyết định số 2222/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

- Dự án đã được HĐND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt danh mục tại Quyết định số 146/NQ-HĐND ngày 12/8/2021 về thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án thu hồi đất, các dự án có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa năm 2021 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên và được chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư số 742/QĐ-UBND ngày 08/4/2022, chấp thuận chủ trương tại văn bản số 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021, phê duyệt điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 21/11/2024.

Như vậy, Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần bất động sản Detech Land 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. Thông tin dự án, thông tin về sản phẩm của dự án đã được Chủ đầu tư đăng tải trên Website <https://landmass.com.vn> theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và Báo cáo cung cấp thông tin trên Website <https://bds.xaydung.gov.vn> theo quy định. Dự án đã đảm bảo trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở.

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

- Dự án được UBND huyện Đại Từ cấp Giấy phép xây dựng số 145/GPXD ngày 02/12/2022. Chủ đầu tư dự án đã có Văn bản số 05/TBKC- ĐTL ngày 03/12/2022 về việc báo cáo ngày khởi công gửi UBND huyện Đại Từ, UBND xã Khôi Kỳ, huyện Đại Từ.

- Đối với số lượng 22 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 cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc phần diện tích đã được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất, chủ đầu tư đã thực hiện thi công hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo hồ sơ thiết kế.

- Theo Văn bản số 208/CV-DETECH ngày 02/8/2026 của Chủ đầu tư cam kết 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:

- Nội dung đánh giá việc đầu tư theo quy hoạch, thiết kế đã nêu tại điểm b, c của mục này.

- Tiến độ thực hiện dự án đã được chấp thuận tại Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư số 742/QĐ-UBND ngày 08/4/2022, chấp thuận chủ trương tại văn bản số 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021, phê duyệt điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 21/11/2024.

- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP thì “*Giai đoạn thực hiện dự án gồm các công việc: chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, dự toán xây dựng; cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng); ký kết hợp đồng xây dựng; thi công xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng; tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành; vận hành, chạy thử; nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng; bàn giao công trình đưa vào sử dụng; quyết toán hợp đồng xây dựng; các công việc cần thiết khác liên quan đến thực hiện dự án;*”

- Đối với các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án Chủ đầu tư đã thực hiện việc nghiệm thu hoàn thành công trình, tuy nhiên chưa hoàn thành

các thủ tục về bàn giao đưa vào sử dụng đối với toàn bộ dự án. *(Đã bàn giao tài sản đường dây trung thế 22kV; 2.100 mét đường dây 0,4kV và 01 trạm biến áp 320kVA-22/0,4kV cho Công ty Điện lực Thái Nguyên).*

- Trạm xử lý nước thải của dự án đã thi công xong đã được cấp Giấy phép xả nước thải tại văn bản số 2467/GPMT-UBND ngày 29/6/2025.

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 *(Văn bản 2425/SXD-QLCHĐXD ngày 17/6/2025 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng).*

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:

- Đối với khu vực xin xác nhận đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở **(22 lô đất ở)** của Dự án Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Chủ đầu tư dự án đã thực hiện thi công xây dựng và nghiệm thu hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng, có Biên bản:

- Biên bản Nghiệm thu hoàn thành 17/10/2024 hạng mục đường giao thông, san nền, cây xanh, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải; Biên bản Nghiệm thu hoàn thành 10/10/2024 hạng mục cấp nước: Thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ, huyện Đại Từ. Biên bản Nghiệm thu hoàn thành 14/10/2024 gói thầu Cấp điện trung thế, hạ thế, chiếu sáng, xây lắp trạm biến áp và thông tin liên lạc.

- Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình tại văn bản số 2425/SXD-QLCHĐTXD ngày 17/6/2025 về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Đối với hạng mục PCCC đã được phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Thái Nguyên chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC tại Văn bản số 202/NT-PCCC ngày 14/10/2024.

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 thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải sinh hoạt với Ban quản lý VSMT đô thị huyện Đại Từ (Hợp đồng số 34/2024/HĐNT ngày 01/10/2024).

- Dịch vụ cung cấp điện, cấp nước, thoát nước đến nay dự án đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng đảm bảo cung cấp dịch vụ cho người dân khi vào sinh sống tại dự án.

(Có các hợp đồng kèm theo trong hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư)

Như vậy hiện nay đối với các lô đất ở trong dự án đảm bảo được cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Khi các hộ dân đến xây dựng nhà ở, sinh sống chủ đầu tư sẽ vận hành trạm XLNT đảm bảo các yêu cầu về môi trường theo quy định đối với dự án.

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:

- Mục tiêu dự án đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận tại khoản 3 Điều 1 Quyết định 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

- Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được quy định tại Khoản 4.8 Điều 1 Quyết định số 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

- 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 quy định tại khoản 4.1 Điều 1 Quyết định 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

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.

22 lô đất đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đảm bảo không thuộc các 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; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và 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.

(có bản pdf 22 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất kèm theo)

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; 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.

Chủ đầu tư đã cam kết các lô đất nói trên không thuộc các 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:

Chủ đầu tư khẳng định các lô đất nói trên không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, 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 cam kết của Chủ đầu tư.

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

- 22 lô đất Công ty Cổ phần bất động sản Detech Land 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 Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ 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

- 22 lô đất ở của dự án chủ đầu tư đề nghị không nằm trong các lô đất (19 lô đất) Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài, tuân thủ theo Chấp thuận đầu tư dự án Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ tại Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư số 742/QĐ-UBND ngày 08/4/2022, chấp thuận chủ trương tại văn bản số 3521/QĐ-UBND ngày 12/11/2021, phê duyệt điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 21/11/2024. 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 đáp ứng các điều kiện như đánh giá tại điểm 1.1 và điểm 1.2 mục II văn bản này, thuộc quy định chuyển tiếp khoản 1 Điều 4 của Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

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 22 lô đất ở (tổng diện tích **2.267,1m²**) 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 Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ (*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.

- 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.

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, quản lý chất lượng công trình theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Đề nghị Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần bất động sản Detech Land) khi ký hợp đồng với khách hàng 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 đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ (Đợt 3) của Sở 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 Nhà ở 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 thông báo của Sở Xây dựng về 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 Điểm dân cư nông thôn xã Khôi Kỳ (đợt 3)/.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Công an tỉnh;
 - Thanh tra tỉnh;
 - Các Sở: Tài chính; NN&MT;
 - Cục Thuế tỉnh TN;
 - Lãnh đạo Sở;
 - VPSXD (đăng tải Website);
 - Lưu: VT, QLN&HTKT.
- Tuantv.03b

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng

PHỤ LỤC

Các 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

(kèm theo Văn bản số: /SXD-QLN&HTKT ngày /8/2026 của Sở Xây dựng Thái Nguyên)

STT	Tên lô đất (Ô quy hoạch)	Số tờ bản đồ địa chính	Số thửa bản đồ địa chính	Diện tích thửa đất (m ²)	Số Giấy chứng nhận QSDĐ	Tình trạng thế chấp: (“X là Có”)
1	LK-01	114	836	123,5	AA09556586	
2	LK-01	114	835	95	AA09556585	
3	LK-01	114	834	95	AA09556584	
4	LK-01	114	833	95	AA09556583	
5	LK-01	114	832	95	AA09556582	
6	LK-01	114	831	95	AA09556581	
7	LK-01	114	830	95	AA09556580	
8	LK-01	114	829	95	AA09556579	
9	LK-01	114	828	95	AA09556578	
10	LK-01	114	827	123,5	AA09556577	
11	LK-02	114	826	90	AA09556576	
12	LK-02	114	825	90	AA09556575	
13	LK-02	114	824	90	AA09556574	
14	LK-02	114	823	90	AA09556573	
15	LK-02	114	822	90	AA09556572	
16	LK-02	114	821	90	AA09556571	
17	LK-02	114	820	132	AA09556570	
18	LK-03	105	1002	120	AA09556591	
19	LK-03	105	1001	100,1	AA09556590	
20	LK-03	105	1000	100,1	AA09556589	
21	LK-03	105	999	100,2	AA09556588	
22	LK-03	105	998	167,7	AA09556587	
Tổng				2.267,1		

