

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 9682 /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 Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán –
Quyết Thắng, phường Quyết Thắng, tỉnh
Thái Nguyên

Thái Nguyên, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Trọng Tín Group

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 27/TB-XDĐT ngày 12/10/2026 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần Trọng Tín Group về việc xác nhận 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 tại Dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên).

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 các Nghị định của Chính phủ: số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

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 UBND 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 Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt các 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 các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thành phố Phổ Yên và Văn bản số 12223/UBND-CNN&XD ngày 27/9/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc đính chính Phụ lục 01 ban hành kèm theo Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh;

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 có thông báo như sau:

I. Thông tin dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán – Quyết Thắng, thành phố Thái nguyên (nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên):

1. Thông tin chung:

1.1. Tên dự án: Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán – Quyết Thắng, thành phố Thái nguyên (nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên).

1.2. Chủ đầu tư: Liên danh Trọng Tín Group - X4;

Thành viên đứng đầu (đại diện liên danh): Công ty Cổ phần Trọng Tín Group; Đường TS11, Khu Công nghiệp Tiên Sơn, xã Nội Duệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

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

- Địa điểm xây dựng: Phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên.
- Quy mô Dự án: Tổng diện tích đất là 81.836,0 m² (8,18 ha).
- + Tổng diện tích đất ở đô thị: 37.948,0 m².
- + Tổng số lô đất ở của dự án: 228 lô. (Trong đó số lô đất ở có nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài là 66 lô; số lô đất ở dự kiến thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở là: 162 lô, tương ứng với diện tích đất ở là 20.446,0 m²).
- + Chủ đầu tư đề nghị thông báo 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 đợt này là **162 lô**, tương ứng với diện tích đất ở là 20.446,0 m².

1.4. Mục tiêu dự án: Cụ thể đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Tăng quỹ đất nhà ở, đất ở; giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho khu vực, góp phần giải quyết nhu cầu chỗ ở cho nhân dân; tăng quỹ đất nhà ở xã hội, đảm bảo an sinh xã hội. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua các khoản thuế, phí. Huy động, sử dụng tối đa và hiệu quả các nguồn lực để xây dựng thành phố Thái Nguyên trở thành đô thị văn minh, hiện

đại, xứng đáng là Đô thị loại I, trung tâm đô thị của tỉnh, của vùng Trung du miền núi phía Bắc.

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, đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ và một số công trình nhà ở để bán hoặc cho thuê.

2. Một số thông tin khác của dự án:

2.1. Về chủ trương đầu tư:

Dự án do Liên danh Trọng Tín Group - X4 làm Chủ đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 13/02/2025; chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 27/10/2022.

2.2. Về quy hoạch:

Dự án thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên được UBND thành phố Thái Nguyên (trước sắp xếp) phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 25/01/2022.

2.3. Về thẩm định, phê duyệt dự án, cấp giấy phép xây dựng:

- Các Văn bản thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm Công trình thương mại dịch vụ) tại Văn bản số 2636/SXD-QLN&PTĐT ngày 24/8/2023; Sở Công Thương thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên hạng mục Cấp điện và chiếu sáng tại Văn bản số 1974/SCT-CNNL ngày 30/6/2023.

- Dự án được Liên danh Trọng Tín Group - X4, thành viên đứng đầu (đại diện liên danh) Công ty Cổ phần Trọng Tín Group phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm Công trình thương mại dịch vụ) tại Quyết định số 06/QĐ-LD ngày 15/9/2023 và Quyết định số 23/QĐ-LD ngày 14/02/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm Công trình thương mại dịch vụ).

- Dự án được Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp phép xây dựng tại giấy phép số 16/GPXD ngày 18/10/2024 được phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán – Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên.

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:

- *Về giao đất:* Liên danh Công ty Cổ phần Trọng Tín Group và Công ty Cổ phần Nhà X4 được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng (đợt 1) tại Quyết định số 2887/QĐ-UBND ngày 16/11/2023, với tổng diện tích đất là 64.738,8 m² đất (*diện tích tại phường Thịnh Đán là 19.775,8 m² và diện tích tại xã Quyết Thắng 44.963 m²*), trong đó: Diện tích 19.591,9 m² đất ở để xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; diện tích 2.884,1 m² đất thương mại, dịch vụ; diện tích 42.262, m² đất nhà ở xã hội, đất tái định cư, đất cơ sở văn hoá, đất cơ sở giáo dục, đất bãi đỗ xe, đất cây xanh, đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật. Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Trọng Tín Group để thực hiện dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán – Quyết Thắng (đợt 2), với diện tích 17.097,2 m², trong đó: Diện tích 8.542,1 m² đất ở đô thị; diện tích 9,9 m² đất thương mại dịch vụ; diện tích 8.545,2 m² đất nhà ở xã hội, đất tái định cư, đất cơ sở cơ sở giáo dục và đào tạo, đất cây xanh, đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- *Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Công ty đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp 228 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 28.134,0 m² đất ở theo Quyết định giao đất số 2887/QĐ-UBND ngày 16/11/2023, Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 và Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên được UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 25/01/2022.

Công ty Cổ phần Trọng Tín Group đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đợt 1 là 104 lô đất ở với tổng diện tích 13.775,5 m², đợt 2 là 124 lô đất ở với tổng diện tích 14.358,5 m².

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: Dự án chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

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 thành phố Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 và Kế hoạch sử dụng đất thành phố Thái Nguyên năm 2021 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 30/12/2021.

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 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên được UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 25/01/2022.

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:

- Về quy hoạch: Dự án thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên được UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 25/01/2022.

- Về đầu tư: Liên danh Trọng Tín Group - X4, thành viên đứng đầu (đại diện liên danh) Công ty Cổ phần Trọng Tín Group và Công ty Cổ phần Nhà X4 làm Chủ đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên Chấp thuận Chủ trương tại Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 13/5/2022; Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 và Quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 27/10/2022.

- Về xây dựng: Dự án được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm Công trình thương mại dịch vụ) tại Văn bản số 2636/SXD-QLN&PTĐT ngày 24/8/2023 và Sở Công Thương thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên hạng mục Cấp điện và chiếu sáng tại Văn bản số 1974/SCT-CNNL ngày 30/6/2023.

Dự án được Liên danh Trọng Tín Group - X4, thành viên đứng đầu (đại diện liên danh) Công ty Cổ phần Trọng Tín Group phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm Công trình thương mại dịch vụ) tại Quyết định số 06/QĐ-LD ngày 15/9/2023 và Quyết định số 23/QĐ-LD ngày 14/2/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm Công trình thương mại dịch vụ).

- Dự án được Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp phép xây dựng tại giấy phép số 16/GPXD ngày 18/10/2024 được phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán – Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên.

- Về đất đai: Liên danh Công ty Cổ phần Trọng Tín Group và Công ty Cổ phần Nhà X4 được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán – Quyết Thắng (đợt 1) tại Quyết định số 2887/QĐ-UBND ngày 16/11/2023, với tổng diện tích đất là 64.738,8 m² đất (*diện tích tại phường Thịnh Đán là 19.775,8 m² và diện tích tại xã Quyết Thắng 44.963 m²*), Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Trọng Tín Group để thực hiện dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán – Quyết Thắng (đợt 2), với diện tích 17.097,2 m².

- Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Công ty đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp 228 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với diện tích 28.134,0 m² đất ở (trong đó đợt 1 là 104 lô đất ở với tổng diện tích 13.775,5 m², đợt 2 là 124 lô đất ở với tổng diện tích 14.358,5 m²).

- Về nhà ở: Dự án phù hợp với định hướng của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1866/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 và phù hợp với Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2268/QĐ-UBND ngày 13/12/2025.

Như vậy, Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Trọng Tín Group 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://thongtinbds.moc.gov.vn> theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản.

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

- Dự án được Liên danh Trọng Tín Group - X4, thành viên đứng đầu (đại diện liên danh) Công ty Cổ phần Trọng Tín Group phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm Công trình thương mại dịch vụ) tại Quyết định số 06/QĐ-LD ngày 15/9/2023 và Quyết định số 23/QĐ-LD ngày 14/02/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết

Thắng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm Công trình thương mại dịch vụ). Chủ đầu tư đã có Văn bản thông báo khởi công xây dựng công trình ngày 30/12/2024.

- Theo Văn bản số 27/TB-XDTT ngày 12/10/2026 của Chủ đầu tư, Chủ đầu tư đã thực hiện thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo đúng hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

- Đối với số lượng **162 lô đất** chủ đầu tư 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.

e) 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 xây dựng theo quy hoạch, thiết kế đã nêu tại điểm b, c của mục này.

Liên danh Trọng Tín Group - X4, Công ty Cổ phần Trọng Tín Group (đại diện liên danh) và Công ty Cổ phần Nhà X4 làm Chủ đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên Chấp thuận Chủ trương tại Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 13/5/2022; Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 và Quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 27/10/2022.

Dự án đã được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 13/02/2025. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án Dự kiến hoàn thành các thủ tục và đưa dự án đi vào hoạt động Quý IV/2026.

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.

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 quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (**162 lô đất ở**) của Dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên 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 hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây

dựng và đã được Sở Xây dựng Thông báo số 9131/SXD-QLCHĐCD ngày 30/9/2026 về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng.

- Dự án đã được cấp giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 47/TD-PCCC ngày 11/4/2024 của Phòng cảnh sát PCCCC&CNCH - Công an tỉnh Thái Nguyên và Văn bản số 17/TD-PCCC ngày 06/02/2026 về việc chấp thuận điều chỉnh thiết kế về phòng cháy chữa cháy.

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:

- Trên cơ sở các Văn bản số 2612/PCTN-KT ngày 16/11/2022 của Công ty điện lực Thái Nguyên về việc thoả thuận cấp điện cho dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; số 356/CTCPNS-KHKT ngày 15/11/2022 của Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên về việc thoả thuận cấp nước cho dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Chủ đầu tư dự án đã thực hiện thoả thuận đầu nối giữa đội quản lý điện lực khu vực Thái Nguyên với Công ty Cổ phần Trọng Tín Group số 06/2026/TTĐN-ĐQLĐLKVTN-TTĐVTH ngày 23/3/2026 và ký các Hợp đồng, thoả thuận cung cấp các dịch vụ: cấp điện (Hợp đồng giao tài sản lưới điện và quản lý vận hành khai thác sử dụng số 15/2026/HĐVH ngày 16/7/2026 giữa Công ty Cổ phần Trọng Tín Group (đại diện liên danh Trọng Tín Group - X4) và Hợp tác xã dịch vụ điện năng Quyết Thắng; cấp nước (Biên bản ban giao quản lý, sử dụng công trình cấp nước ngày 08/9/2026 giữa Liên danh Trọng Tín Group - X4, Công ty Cổ phần Trọng Tín Group (đại diện liên danh) và Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên); thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt và dịch vụ môi trường (Hợp đồng số 10/2026/HĐ ngày 01/10/2026 giữa Công ty Cổ phần Trọng Tín Group (đại diện liên danh) và chi nhánh vệ sinh môi trường- Công ty Cổ phần môi trường và Công trình đô thị Thái Nguyên).

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:

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 3 của Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 08/03/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên:

“Mục tiêu của dự án: Cụ thể đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Tăng quỹ đất nhà ở, đất ở; giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho khu vực, góp phần giải

quyết nhu cầu chỗ ở cho nhân dân; tăng quỹ đất nhà ở xã hội, đảm bảo an sinh xã hội. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua các khoản thuế, phí. Huy động, sử dụng tối đa và hiệu quả các nguồn lực để xây dựng thành phố Thái Nguyên trở thành đô thị văn minh, hiện đại, xứng đáng là Đô thị loại I, trung tâm đô thị của tỉnh, của vùng Trung du miền núi phía Bắc.”

Sơ bộ cơ cấu sản phẩm:

+ Sản phẩm nhà ở thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm: Nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

+ Đất ở đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây nhà ở sau khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quyết định của cấp có thẩm quyền.

- Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành.

Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư.

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.

Các lô đất Chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà ở đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cấp 228 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 28.134,0 m² đất ở (trong đó đợt 1 là 104 lô đất ở với tổng diện tích 13.775,5 m², đợt 2 là 124 lô đất ở với tổng diện tích 14.358,5 m²).

(có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ)

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.

Trên cơ sở Văn bản số 27/TB-XDTT ngày 12/10/2026 của Chủ đầu tư, **162 lô đất** nêu trên đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản 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.

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

- **162 lô đất** của dự án do Liên danh Trọng Tín Group - X4, Công ty Cổ phần Trọng Tín Group (đại diện liên danh) 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 Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên 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.

- **162 lô đất** của dự án chủ đầu tư đề nghị không nằm trong các lô đất Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài, tuân thủ theo: Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán – Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 và nằm trong khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 và Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 26/7/2024.

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 **162 lô đất ở**, diện tích **20.446,0 m²** 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 Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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.

- Chủ đầu tư đang lưu giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Trọng Tín Group (đại diện liên danh) khi ký hợp đồng với khách hàng phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 *“2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này.”*

- 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 được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở của Sở Xây dựng.

- 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.

- Đối với hạng mục công viên cây xanh, bãi đỗ xe đề nghị Chủ đầu tư triển khai thi công hoàn thiện 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. Đồng thời triển khai thực hiện xây dựng thô và hoàn thiện mặt tiền 66 căn nhà ở trên các lô đất thuộc các tuyến đường trục chính theo quy hoạch và chấp thuận chủ trương được phê duyệt.

- Triển khai thực hiện đầu tư Công trình thương mại dịch vụ theo quy hoạch và chấp thuận chủ trương được phê duyệt.

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 hạng mục công trình theo quy định pháp luật về 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 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 (*đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh Bất động sản*) tại Dự án Khu đô thị mới số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên)./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Các Sở: Tài chính, NN&MT;
- Công an tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Văn phòng Sở (đăng tải Website);
- Lưu: VT, QLNN&HTKT.

Tuenv02

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Quang Hưng

PHỤ LỤC

Các lô đất xác nhận 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 số 2 Thịnh Đán - Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

(Kèm theo Văn bản số: 9682 /SXD-QLN&HTKT ngày 16 /10/2026 của Sở Xây dựng Thái Nguyên)

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Block QH	Số lô QH
1	15	1102	100	LK-10	A164
2	15	1103	100	LK-10	A163
3	15	1104	300	BT-02	B18
4	15	1105	300	BT-02	B19
5	15	1106	300	BT-02	B13
6	15	1107	100	LK-08	A144
7	15	1108	120	LK-08	A143
8	15	1109	300	BT-01	B09
9	15	1110	342	BT-01	B10
10	15	1111	100	LK-07	A142
11	20	389	300	BT-01	B02
12	20	390	342	BT-01	B01
13	20	391	100	LK-05	A114
14	20	392	100	LK-05	A113
15	20	393	100	LK-05	A112
16	20	394	100	LK-05	A111
17	20	395	100	LK-05	A110

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Block QH	Số lô QH
18	20	396	100	LK-05	A109
19	20	397	100	LK-05	A108
20	20	398	100	LK-05	A107
21	20	399	100	LK-05	A106
22	20	400	100	LK-05	A105
23	20	401	92	LK-05	A104
24	20	402	99,9	LK-05	A93
25	20	403	101,7	LK-05	A94
26	20	404	103,4	LK-05	A95
27	20	405	105,2	LK-05	A96
28	20	406	107	LK-05	A97
29	20	407	108,7	LK-05	A98
30	20	408	110,3	LK-05	A99
31	20	409	112	LK-05	A100
32	20	410	114	LK-05	A101
33	20	411	115,8	LK-05	A102
34	20	412	105	LK-05	A103
35	20	413	100	LK-07	A141
36	20	414	100	LK-07	A140
37	20	415	100	LK-07	A139
38	20	416	100	LK-07	A138

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m2)	Block QH	Số lô QH
39	20	417	100	LK-07	A137
40	20	418	100	LK-07	A136
41	20	419	100	LK-07	A135
42	20	420	100	LK-07	A134
43	20	421	121	LK-07	A133
44	20	422	100	LK-01	A16
45	20	423	100	LK-01	A17
46	20	424	100	LK-01	A18
47	20	425	100	LK-01	A19
48	20	426	100	LK-01	A20
49	20	427	100	LK-01	A21
50	20	428	100	LK-01	A22
51	20	429	100	LK-01	A23
52	20	430	100	LK-01	A24
53	20	431	100	LK-01	A25
54	20	432	100	LK-01	A26
55	20	433	100	LK-01	A27
56	20	434	100	LK-01	A28
57	20	435	100	LK-01	A29
58	20	436	114	LK-01	A30
59	75	1910	100	LK-12	A204

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m2)	Block QH	Số lô QH
60	75	1911	100	LK-12	A203
61	75	1912	100	LK-12	A202
62	75	1913	100	LK-12	A201
63	75	1914	100	LK-12	A200
64	75	1915	100	LK-12	A199
65	75	1916	100	LK-12	A198
66	75	1917	100	LK-12	A197
67	75	1918	130	LK-11	A189
68	75	1919	100	LK-11	A188
69	75	1920	100	LK-11	A187
70	75	1921	100	LK-11	A186
71	75	1922	100	LK-11	A185
72	75	1923	100	LK-11	A179
73	75	1924	100	LK-11	A178
74	75	1926	300	BT-01	B07
75	75	1927	300	BT-01	B08
76	75	1929	300	BT-01	B04
77	75	1930	300	BT-01	B03
78	75	1937	174	LK-06	A128
79	75	1938	181,1	LK-06	A129
80	75	1939	93,2	LK-06	A130

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Block QH	Số lô QH
81	75	1940	100	LK-06	A115
82	20	454	96,7	LK-06	A132
83	20	455	100	LK-02	A36
84	20	456	100	LK-02	A35
85	20	457	100	LK-02	A34
86	20	458	100	LK-02	A33
87	20	459	100	LK-02	A32
88	20	460	100	LK-02	A31
89	15	1122	100	LK-10	A165
90	15	1123	100	LK-10	A162
91	15	1124	100	LK-10	A161
92	15	1125	100	LK-10	A160
93	15	1126	100	LK-10	A159
94	15	1127	92	LK-10	A158
95	15	1128	100	LK-09	A157
96	15	1129	100	LK-09	A156
97	15	1130	100	LK-09	A155
98	15	1131	100	LK-09	A154
99	15	1132	100	LK-09	A153
100	15	1133	100	LK-08	A152
101	15	1134	100	LK-08	A151

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Block QH	Số lô QH
102	15	1135	100	LK-08	A150
103	15	1136	100	LK-08	A149
104	15	1137	100	LK-08	A148
105	15	1138	100	LK-08	A147
106	15	1139	100	LK-08	A146
107	15	1140	100	LK-08	A145
108	15	1141	342	BT-02	B20
109	15	1142	300	BT-02	B12
110	15	1143	342	BT-02	B11
111	75	1976	121,3	LK-12	A208
112	75	1977	115	LK-12	A207
113	75	1978	135,7	LK-12	A206
114	75	1979	100	LK-12	A205
115	75	1980	100	LK-12	A196
116	75	1981	100	LK-12	A195
117	75	1982	100	LK-12	A194
118	75	1983	100	LK-12	A193
119	75	1984	100	LK-12	A192
120	75	1985	100	LK-12	A191
121	75	1986	100	LK-12	A190
122	75	1987	100	LK-11	A184

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m2)	Block QH	Số lô QH
123	75	1988	100	LK-11	A183
124	75	1989	100	LK-11	A182
125	75	1990	100	LK-11	A181
126	75	1991	100	LK-11	A180
127	75	1992	100	LK-11	A177
128	75	1993	100	LK-11	A176
129	75	1994	130	LK-11	A175
130	75	1995	100	LK-10	A174
131	75	1996	100	LK-10	A173
132	75	1997	100	LK-10	A172
133	75	1998	100	LK-10	A171
134	75	1999	100	LK-10	A170
135	75	2000	100	LK-10	A169
136	75	2001	100	LK-10	A168
137	75	2002	100	LK-10	A167
138	75	2003	100	LK-10	A166
139	75	2005	342	BT-02	B16
140	75	2006	300	BT-02	B17
141	75	2007	300	BT-02	B14
142	75	2008	342	BT-02	B15
143	75	2009	100	LK-06	A121

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Block QH	Số lô QH
144	75	2010	100	LK-06	A120
145	75	2011	100	LK-06	A119
146	75	2012	100	LK-06	A118
147	75	2013	100	LK-06	A117
148	75	2014	100	LK-06	A116
149	75	2015	95	LK-06	A131
150	75	2016	100	LK-03	A69
151	75	2017	100	LK-03	A70
152	75	2018	100	LK-03	A71
153	75	2019	100	LK-03	A72
154	75	2020	100	LK-03	A73
155	75	2021	100	LK-03	A74
156	75	2022	100	LK-03	A75
157	75	2023	100	LK-03	A76
158	75	2024	100	LK-03	A77
159	75	2029	100	LK-02	A40
160	75	2030	100	LK-02	A39
161	75	2031	100	LK-02	A38
162	75	2032	100	LK-02	A37
Tổng			20.446,0		

