

Số: /SXD-QLN Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

V/v 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 nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn (đợt 01).

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO (đại diện Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO, Công ty cổ phần Tập đoàn TASECO và Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ)¹.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2095/2024/CV-TASECOLAND ngày 02/11/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc 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 nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn kèm theo hồ sơ chuyển từ Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa; Văn bản số 2192/2024/CV-TASECOLAND ngày 27/11/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO về việc giải trình, bổ sung các nội dung 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 (đợt 1) tại dự án.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023.

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 số 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 907/QĐ-BXD ngày 04/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính ban hành mới, thủ tục hành chính được thay thế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 4362/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính ban hành mới, thủ tục hành chính bãi bỏ trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản, Nhà ở thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa.

¹ Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO, địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu đoàn ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Sau khi phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; căn cứ quy định, Sở Xây dựng trả lời cho chủ đầu tư dự án về 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 nêu trên như sau:

I. Tóm tắt thông tin tổng thể về dự án:

1. Tên dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yên tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.

2. Địa điểm: Phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn.

3. Tên Nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO - Công ty cổ phần Tập đoàn TASECO - Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Phú Mỹ; (địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu đoàn ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội).

4. Diện tích khu đất thực hiện dự án: 149.536,95m².

II. Pháp lý của dự án: Chi tiết tại mục II của Văn bản số 2095/2024/CV-TASECOLAND ngày 02/11/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO.

III. Tóm tắt thông tin về 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 (đợt 01) của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO:

Tại Văn bản số 2192/2024/CV-TASECOLAND ngày 27/11/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO, trong đó có nội dung: Các lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 1) gồm 284/348 lô đất nền như sau:

- **Liên kề 238 lô đất nền gồm:** Từ lô LK-1:01 đến lô LK-1:14; từ lô LK-2:01 đến lô LK-2:28; từ lô LK-3:01 đến lô LK-3:28; từ lô LK-4:01 đến lô LK-4:14; từ lô LK-5:01 đến lô LK-5:15; từ lô LK-6:02 đến lô LK-6:15; từ lô LK-7:01 đến lô LK-7:15; từ lô LK-8:02 đến lô LK-8:15; từ lô LK-9:02 đến lô LK-9:13; từ lô LK-10:01 đến lô LK-10:13; từ lô LK-11:01 đến lô LK-11:12; từ lô LK-12:01 đến lô LK-12:13; từ lô LK-16:01 đến lô LK-16:15; từ lô LK-17:01 đến lô LK-17:15; từ lô LK-18:01 đến lô LK-18:06; từ lô LK-19:01 đến lô LK-19:10.

- **Biệt thự 46 lô đất nền gồm:** Từ BT-1:01 đến lô BT-1:07; Từ BT-2:01 đến lô BT-2:06; Từ BT-3:01 đến lô BT-3:07; Từ BT-4:01 đến lô BT-4:06; Từ BT-5:02 đến lô BT-5:08; Từ BT-6:02 đến lô BT-6:14.

IV. 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:

1. Điều kiện tại khoản 1 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023):

- Về yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều 22, điểm m khoản 1 Điều 93 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: Chủ đầu tư dự án đã báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa tại Văn bản số 2061/2024/CV-TASECOLAND ngày 28/10/2024; UBND tỉnh đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan giải quyết tại Công văn số 16498/UBND-CN ngày 06/11/2024. Hiện tại, Sở Xây dựng đang chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan để tham mưu báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết nội dung như đã nêu.

Sau khi UBND tỉnh Thanh Hóa có văn bản xác định thời gian; chủ đầu tư dự án căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của UBND tỉnh 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 (theo quy định tại khoản 4 Điều 22, điểm m khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ).

- Các nội dung còn lại đáp ứng được yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (trong đó có xác nhận của các đơn vị liên quan, gồm: UBND thị xã Nghi Sơn tại Công văn số 6084/UBND-QLĐT ngày 15/11/2024; Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tại Công văn số 3814/BQLKKTNS&KCN-QLXD ngày 16/11/2024; Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 7184/SGTVT-KHTC ngày 19/11/2024; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 7757/SKHĐT-ĐTĐGS ngày 18/11/2024).

2. Điều kiện tại khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai):

Đối với phần diện tích đất của 284 lô đất liền kề, biệt thự mà Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đề nghị được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và trong thời hạn sử dụng đất. Nội dung này đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp xác nhận tại Công văn số 4005/BQLKKTNS&KCN-TNMT ngày 02/12/2024.

3. Điều kiện tại khoản 3 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (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):

Đến thời điểm hiện tại, Quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất dự án của Công ty) 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. Nội dung này được UBND thị xã Nghi Sơn xác nhận tại Công văn số 6398/UBND-TNMT ngày 29/11/2024.

4. Điều kiện tại khoản 4 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án):

Đến thời điểm hiện tại, Quyền sử dụng đất dự án (thông tin theo giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất dự án của Công ty) không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, được Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa xác nhận tại Công văn số 1912/CTHADS-NV ngày 15/11/2024.

5. Điều kiện tại khoản 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (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):

Đến thời điểm hiện tại, Quyền sử dụng đất dự án (thông tin theo giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất dự án của Công ty) không bị cấm giao dịch; không trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật. Nội dung này được Cục thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa xác nhận tại Công văn số 1912/CTHADS-NV ngày 15/11/2024 và Công an tỉnh Thanh Hóa xác nhận tại Công văn số 4379/CAT-ANKT ngày 25/11/2024.

6. Điều kiện tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở):

- Đối với các lô đất thuộc dự án, chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê được UBND tỉnh xác định tại Quyết định 5448/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Đối với các lô đất thuộc dự án, chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, được UBND tỉnh xác định tại Công văn số 13571/UBND-CN ngày 02/9/2021.

7. Điều kiện tại khoản 7 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng):

Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO đã thông báo cho Sở Xây dựng về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng tại Văn bản số 2095/2024/CV-TASECOLAND ngày 02/11/2024.

8. Điều kiện tại khoản 8 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (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 này):

Tại thời điểm kiểm tra ngày 03/12/2024, xác định: Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO đã công khai thông tin về dự án (các thông tin pháp lý đã có về dự án nêu trên đến thời điểm hiện nay) trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng và trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO (Trang website: <https://tasecoland.vn/vi/taseco-projects/nghi-son-central-park/>).

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

- Phải đảm bảo đầy đủ, tuân thủ các yêu cầu, quyền và nghĩa vụ đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 32 và Điều 33 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Chịu trách nhiệm thông tin về dự án, chủ đầu tư, đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm 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 tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Sau khi UBND tỉnh Thanh Hóa có văn bản xác định thời gian; chủ đầu tư dự án căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của UBND tỉnh 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**; 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 theo quy định.

Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

- Phải đảm bảo đầy đủ, tuân thủ các quy định liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng theo Văn bản số 2192/2024/CV-TASECOLAND ngày 27/11/2024 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO (đợt 1) gồm 284/348 lô đất nền; Chủ đầu tư phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (mẫu hợp đồng

theo quy định tại Phụ lục VII 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).

- Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO có trách nhiệm cập nhật thông tin về văn bản này trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng và trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày văn bản này ban hành.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên để Công ty cổ phần đầu tư bất động sản TASECO biết và thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PGĐ Sở Vũ Thanh Bình (để biết);
- Lưu: VT, T_QLN.

GIÁM ĐỐC

Phan Lê Quang