

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH  
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN&PTĐT  
V/v thông báo đất đã có hạ tầng kỹ  
thuật đủ điều kiện chuyển nhượng cho  
cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án  
Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị  
Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện  
Tuy Phước

Bình Định, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt

Ngày 12/12/2024, Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt có Văn bản số 413/2024/PĐ-KTK về việc đề nghị xác nhận thông báo quyền sử dụng 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 (giai đoạn 1 gồm 535 lô).

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ kèm theo Công văn số 413/2024/PĐ-KTK ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt, Sở Xây dựng thông báo 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 với các nội dung chính như sau:

### I. Thông tin chung của dự án:

1. Tên dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

2. Mục tiêu dự án: Xây dựng mới, kết hợp chỉnh trang đô thị dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới), hình thành một khu đô thị, dịch vụ, thương mại với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

3. Địa điểm dự án: Phân khu NĐT-3, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

4. Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt.

5. Quy mô dự án:

- Quy mô diện tích dự án: 43,16ha.

- Tổng diện tích đất ở (Đất ở liên kế; đất ở kết hợp dịch vụ; đất ở biệt thự): 145.238,6m<sup>2</sup> (1.422 lô đất).

- Tổng chi phí thực hiện dự án (M1+M2) là: 2.342.574.783.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn ba trăm bốn mươi hai tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng).

### II. Pháp lý của dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư:

- Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/HĐ.DASDD ngày 07/10/2020 ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Bình Định và Công ty Phát Đạt.

- Phụ lục số 01 Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất ngày 26/9/2024.

- Phụ lục số 02 Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất ngày 20/11/2024.

- Văn bản số 9009/UBND-KT ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh về việc các nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng:

- Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

- Văn bản số 377/SXD-HTKTTĐ ngày 18/8/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

- Văn bản số 507/SXD-HTKTTĐ ngày 27/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế phần hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng.

- Văn bản số 57/SXD-QLN&PTĐTTĐ ngày 22/4/2024 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Giai đoạn 1, thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

- Văn bản số 86/SXD-QLN&PTĐTTĐ ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Giai đoạn 1, thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (tổng cộng 12 lô-9 mẫu).

- Văn bản số 137/SXD-QLN&PTĐTTĐ ngày 17/9/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục: Mẫu nhà ở kết hợp dịch vụ - Đợt 3 (Giai đoạn 2 gồm 123 lô và điều chỉnh thiết kế 03 mẫu nhà ODV9-01, ODV9-02, ODV9-03 của giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

- Văn bản số 142/SXD-HTKTTĐ ngày 19/9/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây

dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Văn bản số 4537/SXD-QHKT ngày 06/12/2024 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận phương án kiến trúc các mẫu nhà tại dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh.

- Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 17/10/2023, số 11/GPXD ngày 06/12/2023, số 15/GPXD ngày 09/10/2024, số 17/GPXD ngày 18/11/2024 của Sở Xây dựng.

- Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 24000593/EVN CPC/HĐMBĐNMĐSH ngày 16/12/2024 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Trung (EVNCPC) và Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt.

- Hợp đồng vận chuyển và xử lý rác thải sinh hoạt thông thường số 180/HĐVC&XLRT/2024 ngày 01/10/2024 giữa Ban quản lý nước sạch&VSMT huyện Tuy Phước với Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số HĐ1224/01-063 ngày 23/12/2024 giữa Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định và Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Dịch vụ xử lý nước thải: Công ty đang đầu tư xây dựng công trình xử lý nước thải đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường và được phép xả thải ra sông Bắc Hà Thanh nằm ở phía Tây Nam của dự án.

- Văn bản số 10378/UBND-KT ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh về việc bổ sung điểm đầu nối cấp nước sạch từ tuyến ống chuyên tải D630 dự án Nhà máy nước sạch Quy Nhơn (giai đoạn 1).

3. Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Đối với các hạng mục thuộc thẩm quyền kiểm tra theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình Xây dựng và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Theo Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 17/10/2023, số 11/GPXD ngày 06/12/2023, số 15/GPXD ngày 09/10/2024, số 17/GPXD ngày 18/11/2024 của Sở Xây dựng và Thông báo số 816/TB-SXD ngày 15/11/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành Công trình: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (giai đoạn 1) Hạng mục: Lòng đường giao thông, thoát nước mưa, Chủ đầu tư đã thi công cụ thể:

- Hạng mục giao thông: Các tuyến đường trong phạm vi được giao đất giai đoạn 1 đã cơ bản hoàn thành theo phạm vi được cấp phép xây dựng.

- Hạng mục thoát nước mưa: Đã thi công xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa dọc trên vỉa hè, vật liệu bằng công buy BTCT; Hồ ga thu, giếng thăm

bằng BTCT. Kết cấu cửa thu được thiết kế theo kiểu hàm ếch có lưới chắn rác bằng thép (hoặc gang đúc) và hệ thống ngăn mùi theo phạm vi được cấp phép xây dựng

- Các hạng mục còn lại sẽ do Nhà đầu tư chịu trách nhiệm nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo tiến độ dự án, cụ thể:

Đã thi công hoàn thành các hạng mục: Hệ thống cấp điện, cấp nước & PCCC hào kỹ thuật, thoát nước thải, cây xanh và chiếu sáng trong phạm vi được cấp phép xây dựng theo Biên bản Kiểm tra công trình xây dựng Công trình: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (giai đoạn 1) của Sở Xây dựng và các Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng số 01/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống cấp nước), số 02/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống thoát nước thải), số 01/BBNTHTHM ngày 30/10/2024 (hạng mục cây xanh), số 05/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống chiếu sáng), số 06/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống cấp điện) của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt.

#### 4. Thông tin về đất đai:

- Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Bình Định về giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, trong đó, giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với diện tích 212.992m<sup>2</sup> đất, bao gồm: đất ở 91.433,37m<sup>2</sup>.

- Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ511111, số vào sổ cấp GCN: CT19248 ngày 07/11/2024.

*(Đính kèm theo các văn bản pháp lý của dự án)*

### **III. Thông tin về đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở:**

UBND tỉnh đã có Văn bản số 9009/UBND-KT ngày 08/11/2024 về việc các nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, theo đó đồng ý về chủ trương xác định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô,

bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là 1.207 lô đất, tương ứng với diện tích 115.831,59m<sup>2</sup>/145.238,60m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 79,75%.

*(Có Phụ lục và bản đồ chi tiết kèm theo)*

**IV. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước đã đáp ứng để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở:**

1. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của dự án cơ bản đã được đầu tư xây dựng phù hợp theo Thông báo số 816/TB-SXD ngày 15/11/2024 của Sở Xây dựng và Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng số 01/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống cấp nước), số 02/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống thoát nước thải), số 01/BBNTHTHM ngày 30/10/2024 (hạng mục cây xanh), số 05/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống chiếu sáng), số 06/BBNTHTHM ngày 29/10/2024 (hệ thống cấp điện) của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt.

2. Khu vực dự án đã ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ cấp điện, cấp nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

3. Khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở của dự án phù hợp theo Văn bản số 9009/UBND-KT ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh.

4. Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ511111, số vào sổ cấp GCN: CT19248 ngày 07/11/2024.

5. 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 (Nội dung này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 4732/STNMT-VPĐK ngày 17/12/2024; Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước có ý kiến tại Công văn số 1379/CV-TA ngày 16/12/2024; Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước tại Công văn số 1054/CCTHADS ngày 17/12/2024).

6. Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 32 Luật Kinh doanh Bất động sản: Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt đã nộp tiền sử dụng đất nộp vào Ngân sách Nhà nước theo xác nhận của Cục Thuế tỉnh tại Văn bản số 4919/CTBDI-HKDCN ngày 19/12/2024.

Căn cứ theo các quy định tại Điều 11, 28, 29, 30, 31, 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Điều 41 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ và các quy định liên quan khác có liên quan thì thành phần hồ sơ thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở do Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư nộp cơ bản đầy đủ theo quy định tại Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

*(Đính kèm theo ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan)*

**V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (Nhà đầu tư):**

- Chịu trách nhiệm về các thông tin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm các điều kiện, yêu cầu khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31, Điều 32 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện đúng trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

- Đề nghị Nhà đầu tư có trách nhiệm ghi rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Văn bản số 10232/UBND-KT ngày 18/12/2024 của UBND tỉnh.

- Đề nghị Nhà đầu tư phải tổ chức quản lý chặt chẽ việc xây dựng đảm bảo theo đúng kiến trúc các mẫu nhà đã được Sở Xây dựng thống nhất thỏa thuận tại Văn bản số 4537/SXD-QHKT ngày 06/12/2024.

- Đề nghị Nhà đầu tư bổ sung cam kết 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.

- Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực đã nêu tại Văn bản số 413/2024/PĐ-KTK ngày 12/12/2024.

## **VI. Đề nghị của Sở Xây dựng:**

Đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo đúng quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND huyện Tuy Phước;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.QLN&PTĐT.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Anh Sơn**

