

UBND TỈNH TÂY NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh) đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (51 lô đất ở).

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi (*số biên nhận hồ sơ: H53.16-251007-5463*) đề nghị thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh) đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại văn bản số 09/TL-CNLN ngày 03/10/2025 (*đính kèm hồ sơ*);

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thông tin dự án:

1. Tên dự án: Khu dân cư nông thôn.

2. Địa chỉ: Xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh).

3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi.

4. Mục tiêu dự án: Khu dân cư.

5. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất khoảng: 1,26 ha.

- Tổng số lô đất ở: 56 lô (*theo theo Quyết định số 2521/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của UBND huyện Bến Lức*).

6. Số lô đất ở đủ điều kiện được chuyển nhượng: 51 lô (đính kèm vị trí Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi cung cấp).

II. Pháp lý của dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án

- Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 13/03/2019 của UBND tỉnh về quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Trần Văn Lợi (nay là Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi) làm chủ đầu tư và các Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 08/10/2020; Quyết định số 5017/QĐ-UBND ngày 02/6/2021; Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 07/4/2022 và Quyết định số 11113/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND tỉnh.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp 1101939976, đăng ký lần đầu: ngày 31/01/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 5, ngày 16/01/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp.

- Thông báo số 913/TB-SKHĐT ngày 12/7/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An về việc nộp ngân sách nhà nước (gọi tắt là m3) đối với dự án Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi ngày 16/7/2024.

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

- Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 19/01/2022 của UBND huyện Bến Lức về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 2521/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của UBND huyện Bến Lức về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Văn bản số 1933/SXD-QLXD ngày 25/5/2022 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn.

- Giấy phép xây dựng số 604/GPXD-UBND ngày 18/10/2022 của UBND huyện Bến Lức cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi, được phép xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Giấy phép xây dựng số 656/GPXD-UBND ngày 17/11/2022 của UBND huyện Bến Lức cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi, được phép xây dựng công trình: Nhà văn hóa cộng đồng.

- Giấy phép xây dựng số 713/GPXD-UBND ngày 23/12/2022 của UBND huyện Bến Lức cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi, được phép xây dựng công trình: Nhà thương mại dịch vụ.

- Giấy phép xây dựng số 509/GPXD-UBND ngày 19/6/2025 của UBND huyện Bến Lức cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi, được phép xây dựng công trình: Nhà xe.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 87/TD-PCCC ngày 02/3/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Long An chứng nhận Dự án Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức của Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi.

- Văn bản số 534/NT-CAT-PC07 ngày 14/12/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Long An chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình Dự án Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An của Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi.

- Văn bản số 2401/SXD-QLHĐXD ngày 23/9/2025 của Sở Xây dựng về ý kiến thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu đối với công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư nông thôn, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu dân cư nông thôn, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh ngày 06/8/2025 giữa (đại diện chủ đầu tư) Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi, (đại diện đơn vị tư vấn giám sát) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phúc Tín, (đại diện đơn vị thi công) Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế Kiến trúc Xây dựng T & C và (đại diện đơn vị tư vấn thiết kế) Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Hoàng Phúc.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, hạng mục nhà thương mại dịch vụ của Khu dân cư nông thôn, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh ngày 25/5/2023 giữa (đại diện chủ đầu tư) Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi, (đại diện đơn vị tư vấn giám sát) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phúc Tín, (đại diện đơn vị thi công) Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Gia Nguyên và (đại diện đơn vị tư vấn thiết kế) Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng DHHOME.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, hạng mục nhà văn hóa cộng đồng của Khu dân cư nông thôn, xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh ngày 06/3/2023 giữa (đại diện chủ đầu tư) Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi, (đại diện đơn vị tư vấn giám sát) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phúc Tín, (đại diện đơn vị thi công) Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Gia Nguyên và (đại diện đơn vị tư vấn thiết kế) Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Xây dựng DHHOME.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của dự án

- Quyết định số 7666/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1).

- Quyết định số 4111/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 7666/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi (51 giấy).

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

- Hợp đồng thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải sinh hoạt số 551/HĐ-ĐTBL ngày 8/7/2025 giữa Công ty Cổ phần Cấp nước và Dịch vụ đô thị Bến Lức và Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi.

- Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản kết cấu hạ tầng cấp nước ngày 9/8/2025 giữa Công ty Cổ phần Cấp nước và Dịch vụ đô thị Bến Lức và Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi.

- Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt giữa Tổng Công ty điện lực Miền Nam và Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi, ngày 11/01/2023.

- Văn bản số 3860/UBND-KTHT ngày 21/3/2022 của UBND huyện Bến Lức về việc cho chủ trương đầu nối giao thông từ đường nội bộ Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức ra đường Tân Bửu – Thanh Phú.

- Văn bản số 4258/UBND-NN ngày 13/4/2022 của UBND huyện Bến Lức về việc đồng ý đầu nối hệ thống thoát nước ra kênh cấp đường liên xã Tân Bửu – Thanh Phú của Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức.

5. Thông tin khác của dự án

- Văn bản số 10740/UBND-KT&HT ngày 14/9/2023 của UBND huyện Bến Lức về xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức.

- Quyết định số 1955/QĐ-STNMT ngày 30/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu dân cư nông thôn, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức của Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi.

- Thông báo số 47/TB-VPĐKĐĐ ngày 18/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai về kết luận cuộc họp giải quyết vướng mắc khó khăn liên quan hồ sơ đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức (Sở Tài nguyên và Môi trường đồng ý cho Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi thực hiện chuyển nhượng 05 lô nền thuộc dự án Khu dân cư nông thôn).

III. Thông tin về đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở:

- Số lượng: 51 lô đất ở.
- Diện tích 51 lô đất ở: 5.212,50 m².
- Danh sách các lô đất đính kèm.

IV. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh đã đáp ứng để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Căn cứ theo các quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 31 và Điều 83 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 9 và Điều 38 Nghị định 96/2024/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan và đề nghị của Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi tại văn bản số 09/TL-CNLN ngày 03/10/2025 đề nghị thông báo 51 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh, thì thành phần hồ sơ thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở do Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi làm chủ đầu tư nộp cơ bản đầy đủ theo quy định tại Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi và các đơn vị có liên quan:

1. Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi:

- Chịu trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Điều 8, Điều 11, Điều 28, Điều 29, Điều 30, Điều 31, Điều 32, Điều 33 và Điều 83 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ và các quy định liên quan khác có liên quan; Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, 51 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 09/TL-CNLN ngày 03/10/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm 51 lô đất ở đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh đã đáp ứng đủ điều kiện để được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 31 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 51 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về quyền sử dụng đất 51 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6, Khoản 8 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện

tử của Công ty, sản giao dịch bất động sản và phải được cập nhật khi có sự thay đổi trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin có sự thay đổi, cụ thể:

- + Hồ sơ có liên quan đến Dự án;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án;
- + Văn bản về thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;
- + Giấy tờ về hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai;
- + Các hạn chế về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án (nếu có), việc thế chấp quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh,
- + Mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo mẫu tại Phụ lục VII quy định tại điểm g Khoản 2 Điều 12 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.
- + Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện theo Điều 33, Điều 34 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15, Điều 17, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về 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, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền.

- Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi chịu trách nhiệm liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 51 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và các nghĩa vụ tài chính có liên quan (nếu có) theo đúng quy định pháp luật.

2. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, phối hợp các nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các nội dung quản lý lĩnh vực ngành theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Lương Hòa theo dõi, kiểm tra và chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung quản lý theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

4. Sở Xây dựng theo dõi, kiểm tra và chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung quản lý theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Khu dân cư nông thôn xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty TNHH Bất động sản Trần Lợi biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Công An tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Lương Hòa;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Phòng QLN&TTBDS (cập nhật trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS);
- Lưu: VT, NBDS, Mai.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang