

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 Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh) đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 3: 437 lô nền).

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa (số biên nhận hồ sơ: H53.16-250818-1616) đề nghị thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh) đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo Luật Kinh doanh bất động sản tại văn bản số 155/THUTHUA-CV ngày 28/7/2025 (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 Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1.

2. Địa chỉ: Thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh).

3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa.

4. Mục tiêu dự án: Đầu tư Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1 (cơ cấu sử dụng đất bao gồm: đất trung tâm hành chính, đất thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí, hoa viên, đất khu ở, đất công trình công cộng, đất công viên cây xanh, đất giao thông, đất khu xử lý nước thải tập trung).

5. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất khoảng: 48,7053 ha.
- Tổng số lượng lô nền: Đất tái định cư: 121 lô nền; đất ở thương mại: 1.527 lô nền; chung cư: 364 căn hộ.

6. Số lô nền đã được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện được chuyển nhượng: 735 lô nền.

- Số lô nền đã đủ điều kiện được chuyển nhượng (đợt 1): 698 lô nền (văn bản số 4106/SXD-NBĐS ngày 23/09/2024 của Sở Xây dựng).
- Số lô nền đủ điều kiện được chuyển nhượng (đợt 2): 37 lô nền. (văn bản số 133/SXD-NBĐS ngày 13/01/2025 của Sở Xây dựng).

7. Số lô nền đủ điều kiện được chuyển nhượng: 437 lô nền (đính kèm vị trí Công ty 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 3606/QĐ-UBND ngày 05/9/2016 của UBND tỉnh về quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1 do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa thực hiện; Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 27/6/2018; Quyết định số 3096/QĐ-UBND ngày 22/8/2019; Quyết định số 4927/QĐ-UBND ngày 25/12/2020; Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 06/01/2023; Quyết định số 12151/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 được UBND tỉnh phê duyệt.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa đã thực hiện Thông báo số 1040/TB-SKHĐT ngày 30/7/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc nộp ngân sách nhà nước (gọi tắt là m3) đối với dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1 tại thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 30/8/2024.

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

- Quyết định số 5114/QĐ-UBND ngày 29/10/2015 của UBND huyện Thủ Thừa về phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa.

- Quyết định số 4447/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa.

- Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa.

- Văn bản số 408/SXD-QLXD ngày 09/02/2023 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư trung tâm hành chính huyện Thủ Thừa giai đoạn 1.

- Quyết định số 48/THUTHUA-QĐ ngày 26/06/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa về việc phê duyệt thiết kế và dự toán xây dựng hạ tầng Khu dân cư trung tâm hành chính huyện Thủ Thừa giai đoạn 1.

- Giấy phép xây dựng số 4067/GPXD-UBND ngày 11/7/2023 của UBND huyện Thủ Thừa cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 479/TD-PCCC ngày 09/8/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH cấp cho dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa;

- Thông báo số 5183/TB-UBND ngày 05/9/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành (giai đoạn 1), công trình: Hạ tầng kỹ thuật, thuộc dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1.

- Văn bản số 4412/SGTVT-QLKCHT ngày 10/9/2024 của Sở Giao thông Vận tải về chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa tổ chức khai thác điểm đầu nối từ Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa vào Đường ĐT.818.

- Thông báo số 662/TB-UBND ngày 28/8/2025 của UBND xã Thủ Thừa về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành đợt 2 (giai đoạn 1), công trình: Hạ tầng kỹ thuật, thuộc dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1.

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

- Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh về việc giao đất, thuê đất để Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa đầu tư dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1 (đợt 1).

- Quyết định số 10092/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do UBND thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa quản lý và giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa đầu tư dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1 (đợt cuối).

- 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 ngày 09/4/2024 và ngày 30/10/2024 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa (29 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 mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 24000024/EVN SPC/HĐMBĐNMĐSH ngày 22/01/2024 giữa Tổng Công ty Điện lực Miền Nam TNHH (EVNSPC) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa (MKH PB06020028990).

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 118/HĐCN/2024 ngày 10/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Long An và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa.

- Văn bản số 1663/VNPT-LAN-KTĐT ngày 28/8/2024 của Viễn thông Long An về thỏa thuận vị trí đầu nối và khả năng cung cấp dịch vụ Viễn thông cho dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư – cung cấp dịch vụ viễn thông công nghệ thông tin tại dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa số 205/HĐ-VNPT-LAN giữa Viễn thông Long An Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam (Chi nhánh Công ty TNHH) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa.

- Hợp đồng kinh tế số 56/HĐ.CTY ngày 05/6/2024 về thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt giữa Công ty Cổ phần Công trình Đô thị Thủ Thừa và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa.

- Hợp đồng cung cấp và sử dụng dịch vụ viễn thông truyền hình, Hợp đồng số: HDLAN0090232414. Mã Khách hàng LAN001382761.Ký ngày 03/07/2025. Giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa và Tổng Công ty Dịch vụ Viễn Thông.

III. Thông tin về đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh) đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 3) (đính kèm danh sách).

- Số lượng: 437 lô nền.

- Diện tích: 53.175,8 m².

IV. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa tại văn bản số 155/THUTHUA-CV ngày 28/7/2025, thì thành phần hồ sơ thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1 được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa và các đơn vị có liên quan:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa:

- 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; 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; 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, đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh) tại văn bản số 155/THUTHUA-CV ngày 28/7/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh) đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 31 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, 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, sàn 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 UBND tỉnh để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa chịu trách nhiệm liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa–Giai đoạn 1, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là xã Thủ Thừa, 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 quyền sử dụng 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 Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1 theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Thủ Thừa 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 Trung tâm Hành chính huyện Thủ Thừa – Giai đoạn 1 theo quy định.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thủ Thừa biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Thủ Thừa;
- 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 BDS);
- Lưu: VT, NBDS, _{Mai}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang