

UBND TỈNH TÂY NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-NBDS

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh) đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (310 lô nền)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy (*số biên nhận hồ sơ: H53.16-250903-6785*) đề nghị thông báo 357 lô nền đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Lập, 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 36/2025/CV-AH ngày 03/9/2025 (*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 An Huy – Đức Hòa, Long An.
- 2. Địa chỉ:** Xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh).
- 3. Tên chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy.
- 4. Mục tiêu dự án:** Khu dân cư.

5. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất khoảng: 59,77 ha.
- Tổng số lượng lô nền: Đất ở thương mại: 2.200 lô nền, đất tái định cư: 68 lô nền; nhà ở xã hội: 85 căn (theo Quyết định số 5806/QĐ-UBND ngày 22/5/2023 của UBND huyện Đức Hoà).

6. Số lô nền đủ điều kiện được chuyển nhượng thuộc giai đoạn 1: 310 lô nền (đính kèm vị trí Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy 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 3543/QĐ-UBND ngày 04/10/2018 của UBND tỉnh về quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy thực hiện; các Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 210/QĐ-UBND ngày 11/01/2022; Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 12/01/2023; Quyết định số 1510/QĐ-UBND ngày 19/02/2024 và Quyết định số 7874/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh phê duyệt.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần với mã số doanh nghiệp 0302696721 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 07/08/2002 và đăng ký thay đổi lần thứ: 25, ngày 15/5/2025.

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

- Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND huyện Đức Hoà về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

- Quyết định số 5806/QĐ-UBND ngày 22/5/2023 của UBND huyện Đức Hoà về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

- Văn bản số 4878/SXD-QLXD ngày 11/12/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An;

- Giấy phép xây dựng số 52/GPXD ngày 26/4/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy được phép xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An (giai đoạn 1).

- Thông báo số 1649/TB-SXD ngày 29/8/2025 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An (giai đoạn 1).

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

- Quyết định số 3820/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần địa ốc An Huy thuê đất (giai đoạn 1).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy (36 giấy).

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

- Thỏa thuận đấu nối giữa Điện lực Đức Hoà và Công ty cổ phần địa ốc An Huy, số: 21/2025/TTĐN-ĐLĐHo, ngày 22/5/2025 về việc thống nhất phương án đấu nối công trình Xây dựng mới đường dây trung áp cấp điện cho Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An.

- Biên bản đóng điện điểm đấu nối (vận hành), công trình Xây dựng mới đường dây trung áp cấp điện cho Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An, ngày 28/7/2025.

- Hợp đồng kinh tế số 1606/2025/HĐKT/AH-PMV ngày 16/6/2025 giữa Công ty Cổ phần địa ốc An Huy và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Phú Mỹ Vinh về việc thực hiện lắp đặt ống, phụ kiện và đồng hồ cấp nước sinh hoạt cho Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An.

- Văn bản số 332/UBND-KT ngày 28/7/2025 của UBND xã Đức Lập về việc thống nhất đấu nối giao thông Giai đoạn 1- Dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An vào tuyến đường hiện hữu (Út Me – Tân Hoà) do UBND xã Đức Lập quản lý và là tuyến đường trong dự án.

- Biên bản nghiệm thu công trình số 368/BBNT-PKT ngày 08/8/2025 của Phòng Kinh tế, UBND xã Đức Lập về việc nghiệm thu đấu nối giao thông giai đoạn 1 - Dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hoà, Long An vào tuyến đường hiện hữu (Út Me – Tân Hoà).

- Giấy phép môi trường số 545/GPMT-STNMT ngày 22/01/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh về việc cấp phép cho Công ty Cổ phần địa ốc An Huy được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An diện tích 59,770 ha.

- Văn bản số 10668/SNN-PTNTTL ngày 06/12/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông Thôn về việc thống nhất đấu nối thoát nước mưa, nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn của dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An vào công trình thủy lợi Kênh KT11.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư – cung cấp dịch vụ viễn thông công nghệ thông tin tại Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An tại ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh

Bắc, huyện Đức Hoà, số 2471/HĐ-VNPT-LAN ngày 14/12/2023 giữa Công ty Cổ phần địa ốc An Huy và Viễn thông Long An Tập đoàn bưu chính viễn thông Việt Nam (chi nhánh Công ty TNHH).

- Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 228/2025/HĐCCDV ngày 22/8/2025 giữa Công ty Cổ phần địa ốc An Huy và HTX Thương Mại – Dịch Vụ – Nông Nghiệp Bảo Tín về việc thu gom rác thải sinh hoạt Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An.

III. Thông tin về đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đính kèm danh sách).

- Số lượng: 310 lô nền.

- Diện tích: 33.580,06 m².

IV. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, 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 Địa ốc An Huy tại văn bản số 36/2025/CV-AH ngày 03/9/2025 đề nghị thông báo 357 lô nền đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, thì thành phần hồ sơ thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở do Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy 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.

Tuy nhiên, qua rà soát vị trí 357 lô nền thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, Sở Xây dựng nhận thấy có 310 căn nhà đủ điều kiện về hạ tầng để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy và các đơn vị có liên quan:

1. Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy:

- 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 thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 36/2025/CV-AH ngày 03/9/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, 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 đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, 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 Địa ốc An Huy phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, 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 Địa ốc An Huy chịu trách nhiệm liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 trong dự án Khu dân cư An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, 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 An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Đức Lập 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 An Huy – Đức Hòa, Long An, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty Cổ phần Địa ốc An Huy biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Đức Lập;
- 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