UBND TỈNH THÁI NGUYÊN **SỞ XÂY DỰNG** Số: 1965 /SXD-QLN&HTKT	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Thái Nguyên, ngày 17 tháng 9 năm 2025*

V/v thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu đô thị số 12, xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên (đợt 1).

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 43/2025/CV-ST ngày 08/9/2025 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times về việc thông báo 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 đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị số 12 tại xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên (đợt 1) kèm theo thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 9 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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/11/2024;

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 72/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng khác có liên quan.

Sau khi kiểm tra 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 theo quy định, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án Khu đô thị số 12

1. Thông tin chung

1.1. Tên dự án: Khu đô thị số 12

1.2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times.

- Địa chỉ: Số 215, Tổ dân phố Ỷ La 6, Phường Minh Xuân, Tỉnh Tuyên Quang, Việt Nam.

1.3. Địa điểm xây dựng, quy mô dự án

- Địa điểm xây dựng: Xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

- Quy mô Dự án:

+ Tổng diện tích dự án: 95.990 m^2; diện tích đất ở: 33.283m^2.

+ Tổng số lô đất ở thương mại: 288 lô. Trong đó: Số lô đất ở Chủ đầu tư thực hiện nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài là 106 lô; số lô đất ở dự kiến thực hiện chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở là 182 lô tương ứng với diện tích đất ở 19.347,11 m^2.

1.4. Mục tiêu dự án

Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Phú Bình phê duyệt; đầu tư xây dựng một khu nhà ở tại xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên. Hình thành một khu nhà ở hiện đại đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với dịch vụ tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân và góp phần thúc đẩy sự phát triển của xã Phú Bình. Các sản phẩm, dịch vụ cung cấp bao gồm các lô đất liền kề, công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh... đáp ứng nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân trong và ngoài khu vực. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của tỉnh, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

1.5. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp tổ chức, quản lý dự án theo quy định hiện hành.

2. Một số thông tin khác của dự án

2.1. Về Chủ trương đầu tư

Dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 01/7/2022; được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 25/12/2021 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 28/3/2025.

2.2. Về quy hoạch

Dự án thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị số 12 thị trấn

Hương Sơn, huyện Phú Bình được UBND huyện Phú Bình phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 03/2/2021 và được UBND huyện Phú Bình phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 12 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 24/6/2025.

2.3. Về thẩm định, phê duyệt dự án, cấp Giấy phếp xây dựng

- Dự án được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (không bao gồm hạng mục Cấp điện) tại Văn bản số 1154/SXD-QLN&PTĐT ngày 04/5/2023 và đính chính tại Văn bản số 3077/SXD-QLN&PTĐT ngày 03/10/2023; được Sở Công thương thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (hạng mục Cấp điện) tại Văn bản số 1702/SCT-CNNL ngày 08/6/2023.

- Dự án được Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times phê duyệt dự án tại Quyết định số 11/2023/QĐ-ST ngày 16/5/2023 và Quyết định số 29A/2023/QĐ-ST ngày 16/10/202 (đính chính Quyết định số 11/2023/QĐ-ST ngày 16/5/2023).

- Dự án được Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 14/7/2023, số 12/GPXD ngày 26/8/2024 và số 12/GPTC-SXD ngày 11/4/2025. Các công trình được miễn cấp phép xây dựng là các lô đất nhà ở thương mại thuộc dự án theo quy định của Luật Xây dựng.

2.4. Về Giao đất thực hiện dự án, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất 02 đợt với tổng diện tích đất được giao là 77.810,1m^2/95.990m^2 tại các Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 (đợt 1) và Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 (đợt 2).

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 02 đợt với tổng 228 lô đất ở với tổng diện tích là 24.867,05m^2 tại các Quyết định số 1057/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 (đợt 1) với 96 lô đất ở tương ứng với 10.430,69m^2 và Quyết định số 3268/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 (đợt 2) với 132 lô đất ở tương ứng với 14.436,36m^2.

2.5. Về thủ tục kinh doanh bất động sản

Dự án đã được Sở Xây dựng ban hành văn bản Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua với 19 lô đất, tương ứng diện tích đất ở là 7.407,29m^2 tại các Văn bản số 4145/SXD-QLN&PTĐT ngày 18/12/2024.

II. Đối chiếu các 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 (theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản)

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh Bất động sản trong đó đáp ứng yêu cầu của dự án bất động sản quy định tại Điều 11 cụ thể:

1.1. Đáp ứng ứng yêu cầu theo quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh Bất động sản:

a) Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Phú Bình thời kì 2021-2030 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1637/QĐ-UBND ngày 16/7/2023; có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Phú Bình đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3298/QĐ-UBND ngày 28/12/2022.

b) Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị

Dự án phù hợp với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị số 12 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình được UBND huyện Phú Bình phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 03/2/2021 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 12 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 24/6/2025.

c) Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan:

- Về quy hoạch: Dự án thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị số 12 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình được UBND huyện Phú Bình phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 03/2/2021 và được UBND huyện Phú Bình phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 12 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 24/6/2025.

- Về đầu tư: Dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 01/7/2022; được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 25/12/2021 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 28/3/2025.

- Về đất đai: Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất 02 đợt với tổng diện tích đất được giao là 77.810,1m^2/95.990m^2 tại các Quyết định số 1457/QĐ-

UBND ngày 29/6/2023 (đợt 1) và Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 (đợt 2).

Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 02 đợt với tổng 228 lô đất ở với tổng diện tích là 24.867,05m^2 tại các Quyết định số 1057/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 (đợt 1) với 96 lô đất ở tương ứng với 10.430,69m^2 và Quyết định số 3268/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 (đợt 2) với 132 lô đất ở tương ứng với 14.436,36m^2.

- Về xây dựng: Dự án được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (không bao gồm hạng mục Cấp điện) tại Văn bản số 1154/SXD-QLN&PTĐT ngày 04/5/2023 và đính chính tại Văn bản số 3077/SXD-QLN&PTĐT ngày 03/10/2023; được Sở Công thương thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (hạng mục Cấp điện) tại Văn bản số 1702/SCT-CNNL ngày 08/6/2023.

+ Dự án được Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times phê duyệt dự án tại Quyết định số 11/2023/QĐ-ST ngày 16/5/2023 và Quyết định số 29A/2023/QĐ-ST ngày 16/10/202 (đính chính Quyết định số 11/2023/QĐ-ST ngày 16/5/2023).

+ Dự án được Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 14/7/2023, số 12/GPXD ngày 26/8/2024 và số 12/GPTC-SXD ngày 11/4/2025.

- Về nhà ở: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021.

Như vậy, Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times đã tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định và phê duyệt theo quy định, đảm bảo trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật khác có liên quan. Thông tin dự án, thông tin về sản phẩm của dự án đã được Chủ đầu tư đăng tải trên Website https://suntimesgroup.vn/ theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và Báo cáo cung cấp thông tin trên Website https://bds.xaydung.gov.vn theo quy định.

d) Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng

Dự án được Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 14/7/2023, số 12/GPXD ngày 26/8/2024 và số 12/GPTC-SXD ngày 11/4/2025.. Chủ đầu tư đã có Văn bản số 34/2023/CV-ST ngày 18/7/2023 về việc thông báo khởi công xây dựng gửi cơ quan, đơn vị theo quy định của pháp luật.

Theo Văn bản số 43/2025/CV-ST ngày 08/9/2025 của Chủ đầu tư, Chủ đầu tư đã thực hiện thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo đúng hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và

cấp phép xây dựng.

Đối với số lượng **145 lô đất** chủ đầu tư đề nghị thông báo 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 (đợt 1) thuộc phần diện tích đã được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất. Chủ đầu tư đã thực hiện thi công hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo hồ sơ thiết kế.

e) Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Nội dung đánh giá việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch, thiết kế đã nêu tại điểm b, c của mục này.

Dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 01/7/2022; được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 25/12/2021 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 28/3/2025.

- Dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt. Dự án được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng, chủ đầu tư đã khởi công xây dựng, đến nay dự án đã cơ bản hoàn thành.

Tiến độ thực hiện dự án đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận tại Quyết định chấp thuận đầu tư dự án số 4121/QĐ-UBND ngày 25/12/2021 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 28/3/2025. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án đến hết quý IV/2026 hoàn thành toàn bộ dự án, nghiệm thu, quyết toán và bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

Đến thời điểm hiện tại việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án đảm bảo trong thời hạn thực hiện dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

1.2. Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư cụ thể:

Đối với khu vực xin xác nhận 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 (**145** lô đất ở) của Dự án Khu đô thị số 12 nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

- Chủ đầu tư dự án đã thực hiện thi công xây dựng và nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tại Biên bản nghiệm thu ngày 30/8/2025.

- Trạm xử lý nước thải của dự án chưa vận hành. Lý do: Các lô đất ở trong dự án (gồm cả các lô đất chủ đầu tư xây thô và các lô đất ở khác được cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở), hiện nay do chưa có hộ dân đến sinh sống nên lưu lượng nước thải chưa đủ theo thiết kế để vận hành trạm.

- Đối với hạng mục PCCC đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Thái Nguyên chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC tại Văn bản số 23/NT-PCCC ngày 02/9/2025.

1.3. 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:

Chủ đầu tư dự án đã ký các Hợp đồng cung cấp các dịch vụ:

- Cấp điện: Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt với Điện lực Phú Bình – Công ty Điện lực Thái Nguyên.

- Cấp nước: Hợp đồng dịch vụ cấp nước sạch với Trung tâm môi trường và dịch vụ đô thị huyện Phú Bình

- Thu gom rác thải (Biên bản phê duyệt bãi đổ thải ngày 26/04/2024).

(Có các hợp đồng kèm theo trong hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư)

Như vậy, hiện nay đối với các lô đất ở trong dự án đảm bảo được cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Khi các hộ dân đến xây dựng nhà ở, sinh sống chủ đầu tư sẽ hoàn thiện các thủ tục để vận hành trạm XLNT đảm bảo các yêu cầu về môi trường theo quy định đối với dự án.

1.4. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

- Phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 25/12/2021:

"3. Mục tiêu đầu tư:

Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Phú Bình phê duyệt; đầu tư xây dựng một khu nhà ở tại thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình.

Hình thành một khu nhà ở hiện đại đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với dịch vụ tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân và góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trấn Hương Sơn. Các sản phẩm, dịch vụ cung cấp bao gồm các lô đất liền kề, công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh... đáp ứng nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân trong và ngoài khu vực. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của tỉnh, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương."

- Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành.

Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư.

2. 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.

145 lô đất Chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà ở đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các Quyết định số 1057/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 (đợt 1) và số 3268/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 (đợt 2).

(có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ)

3. 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.

Trên cơ sở Văn bản số 43/2025/CV-ST ngày 08/9/2025 của Chủ đầu tư, **145 lô đất** nêu trên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đảm bảo không thuộc các 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; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và 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.

4. Đối chiếu quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15:

- **145 lô đất**, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sun Times đề nghị xác nhận về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà tại dự án Khu đô thị số 12 nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- **145 lô đất** của dự án chủ đầu tư đề nghị không nằm trong các lô đất Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài, tuân thủ theo: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 4121/QĐ-UBND ngày 25/12/2021 và nằm trong khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND.

Căn cứ Điều 31, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về 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 và Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn Thủ tục thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở: Sở Xây dựng thông báo **145 lô đất ở**, diện tích **15.347,08m^2** đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở nhà ở tại dự án Khu đô thị số 12, xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên *(đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản).*

III. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư:

1. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư phải bảo đảm các điều kiện:

- Thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh quyền sử dụng đất thì phải thực hiện xong các

quyết định xử phạt vi phạm hành chính trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm:

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về Xây dựng, Quy hoạch, Đầu tư, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Môi trường, Phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng xây dựng công trình, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục nghiệm thu, quản lý chất lượng công trình theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 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.

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

Trên đây là văn bản của Sở Xây dựng về thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở *(đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh Bất động sản)* tại dự án Khu đô thị số 12 tại xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên (đợt 1)./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Các Sở: Tài chính, NN&MT;
- Công an tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Văn phòng Sở (đăng tải Website);
- Lưu: VT, QLN&HTKT.

Tuenv02

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH THÁI NGUYÊN

Bùi Quang Hưng

PHỤ LỤC

Các lô đất đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu đô thị số 12 tại xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên (đợt 1)

(Kèm theo Văn bản số: 1965 /SXD-QLN&HTKT ngày 17 /9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên)

STT	Tên ô đất theo quy hoạch	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Số GCNQSD đất	Ghi chú
I	**LK01**					**12 lô**
1	LK01-15	33	417	108,00	DP 296107	
2	LK01-16	33	418	108,00	DP 296108	
3	LK01-17	33	502	108,00	DQ 768944	
4	LK01-18	33	503	108,00	DQ 768945	
5	LK01-19	33	504	108,00	DQ 768946	
6	LK01-20	33	505	108,00	DQ 768948	
7	LK01-21	33	506	108,00	DQ 768949	
8	LK01-22	33	507	108,00	DQ 768950	
9	LK01-23	33	508	108,00	DQ 768951	
10	LK01-24	33	509	108,00	DQ 768952	
11	LK01-25	33	510	108,00	DQ 765085	
12	LK01-26	33	511	108,00	DQ 768954	
II	**LK02**					**5 lô**
13	LK02-2	33	478	108,20	DQ 768966	
14	LK02-3	33	402	108,20	DP 296109	
15	LK02-4	33	436	108,20	DP 296110	
16	LK02-5	33	413	108,20	DP 296111	
17	LK02-6	33	477	144,26	DQ 768967	
III	**LK03**					**9 lô**
18	LK03-1	33	437	144,26	DP 296112	
19	LK03-2	33	470	108,20	DQ 768981	
20	LK03-3	33	469	108,20	DQ 768983	
21	LK03-4	33	468	108,20	DQ 768984	
22	LK03-5	33	467	108,20	DQ 768985	
23	LK03-6	33	466	108,37	DQ 768986	

STT	Tên ô đất theo quy hoạch	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Số GCNQSD đất	Ghi chú
24	LK03-7	33	400	109,30	DP 296113	
25	LK03-8	33	465	110,79	DQ 768987	
26	LK03-9	33	464	109,22	DQ 768988	
IV	**LK04**					**6 lô**
27	LK04-2	32	655	100,84	DQ 768996	
28	LK04-3	32	654	103,33	DQ 768997	
29	LK04-4	32	591	173,11	DP 296114	
30	LK04-5	32	587	104,32	DP 296115	
31	LK04-6	32	585	102,85	DP 296116	
32	LK04-7	32	583	102,12	DP 296117	
V	**LK05**					**8 lô**
33	LK05-1	32	580	105,98	DP 296118	
34	LK05-2	32	579	106,71	DP 296119	
35	LK05-3	32	577	108,17	DP 296120	
36	LK05-4	32	607	110,38	DP 296121	
37	LK05-5	32	586	144,56	DP 296122	
38	LK05-6	32	653	109,23	DQ 765018	
39	LK05-7	32	652	109,17	DQ 765019	
40	LK05-8	32	651	154,78	DQ 765020	
VI	**LK06**					**13 lô**
41	LK06-1	32	659	96,00	DQ 765022	
42	LK06-2	32	658	96,58	DQ 765023	
43	LK06-3	32	657	98,02	DQ 765024	
44	LK06-4	32	608	135,66	DP 296127	
45	LK06-5	32	606	95,68	DP 296128	
46	LK06-6	32	597	135,08	DP 296129	
47	LK06-7	32	594	124,18	DP 296130	
48	LK06-8	32	605	96,58	DP 296131	
49	LK06-9	32	619	95,85	DP 296132	
50	LK06-10	32	610	109,14	DP 296123	
51	LK06-11	32	609	94,21	DP 296124	
52	LK06-12	32	576	95,50	DP 296125	
53	LK06-13	32	578	96,01	DP 296126	
VII	**LK07**					**10 lô**

STT	Tên ô đất theo quy hoạch	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Số GCNQSD đất	Ghi chú
54	LK07-2	32	588	97,02	DP 296136	
55	LK07-3	32	575	109,36	DP 296137	
56	LK07-4	32	584	104,37	DP 296138	
57	LK07-5	32	661	96,08	DQ 765025	
58	LK07-6	32	660	94,92	DQ 765026	
59	LK07-7	32	581	97,12	DP 296139	
60	LK07-8	32	582	96,09	DP 296140	
61	LK07-9	32	595	109,78	DP 296141	
62	LK07-10	32	589	138,99	DP 296134	
63	LK07-11	32	592	95,37	DP 296135	
VIII	**LK08**					**17 lô**
64	LK08-1	33	520	128,00	DQ 765028	
65	LK08-2	33	519	96,00	DQ 765039	
66	LK08-3	33	518	96,00	DQ 765040	
67	LK08-4	33	517	96,00	DQ 765041	
68	LK08-5	33	516	96,00	DQ 765042	
69	LK08-6	33	514	96,22	DQ 765043	
70	LK08-7	33	513	97,27	DQ 765044	
71	LK08-8	32	663	98,95	DQ 765045	
72	LK08-11	33	481	91,95	DQ 765030	
73	LK08-12	33	482	93,88	DQ 765031	
74	LK08-13	33	483	95,24	DQ 765032	
75	LK08-14	33	484	95,95	DQ 765033	
76	LK08-15	33	485	96,00	DQ 765034	
77	LK08-16	33	486	96,00	DQ 765035	
78	LK08-17	33	487	96,00	DQ 765036	
79	LK08-18	33	488	96,00	DQ 765037	
80	LK08-19	33	489	96,00	DQ 765038	
IX	**LK09**					**10 lô**
81	LK09-2	33	441	96,00	DP 296145	
82	LK09-3	33	425	96,00	DP 296146	
83	LK09-4	33	435	96,00	DP 296147	
84	LK09-5	33	522	96,00	DQ 765048	
85	LK09-6	33	521	128,00	DQ 765049	

STT	Tên ô đất theo quy hoạch	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Số GCNQSD đất	Ghi chú
86	LK09-7	33	515	128,00	DQ 765050	
87	LK09-8	33	449	96,00	DP296148	
88	LK09-9	33	440	96,00	DP 296149	
89	LK09-10	33	443	96,00	DP 296143	
90	LK09-11	33	447	96,00	DP 296144	
X	**LK10**					**6 lô**
91	LK10-1	33	416	118,07	DP 296150	
92	LK10-2	33	415	108,00	DP 296154	
93	LK10-3	33	401	108,00	DP 296155	
94	LK10-4	33	412	108,00	DP 296156	
95	LK10-5	33	424	108,00	DP 296157	
96	LK10-6	33	409	108,00	DP 296158	
XI	**LK11**					**6 lô**
97	LK11-1	33	448	108,00	DP 296162	
98	LK11-2	33	423	108,00	DP 296163	
99	LK11-3	33	422	108,00	DP 296164	
100	LK11-4	33	421	93,99	DP 296165	
101	LK11-5	33	420	102,00	DP 296166	
102	LK11-6	33	419	102,00	DP 296167	
XII	**LK12**					**9 lô**
103	LK12-1	33	524	108,00	DQ 765051	
104	LK12-2	33	528	108,00	DQ 765056	
105	LK12-3	33	529	108,00	DQ 765058	
106	LK12-4	33	531	108,00	DQ 765059	
107	LK12-5	33	533	108,00	DQ 765060	
108	LK12-6	33	403	108,00	DP 296172	
109	LK12-7	33	534	108,00	DQ 765097	
110	LK12-8	40	689	108,00	DQ 765062	
111	LK12-9	40	690	108,00	DQ 765063	
XIII	**LK13**					**7 lô**
112	LK13-8	33	398	108,00	DP 296183	
113	LK13-9	33	399	108,00	DP 296184	
114	LK13-10	33	411	108,00	DP 296174	
115	LK13-11	33	397	108,00	DP 296175	

STT	Tên ô đất theo quy hoạch	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Số GCNQSD đất	Ghi chú
116	LK13-12	33	426	108,00	DP 296176	
117	LK13-13	33	427	108,00	DP 296177	
118	LK13-14	33	430	154,00	DP 296179	
XIV	**LK18**					**13 lô**
119	LK18-1	32	664	96,00	DQ 765070	
120	LK18-2	32	665	96,00	DQ 765074	
121	LK18-3	32	666	96,00	DQ 765075	
122	LK18-4	32	668	96,00	DQ765076	
123	LK18-5	32	670	96,00	DQ 765077	
124	LK18-6	32	672	96,00	DQ 765078	
125	LK18-8	32	674	104,00	DQ 765079	
126	LK18-9	32	673	96,00	DQ 765080	
127	LK18-10	32	671	96,00	DQ 765071	
128	LK18-11	32	669	96,00	DQ 765098	
129	LK18-12	32	667	96,00	DQ 765073	
130	LK18-13	32	611	96,00	DP 296185	
131	LK18-14	32	612	96,00	DP 296186	
XV	**LK19**					**14 lô**
132	LK19-1	32	604	154,97	DP 296187	
133	LK19-2	32	603	96,00	DP 296193	
134	LK19-3	32	602	96,00	DP 296194	
135	LK19-4	32	601	96,00	DP 296195	
136	LK19-5	32	600	96,00	DP 296196	
137	LK19-6	32	599	96,00	DP 296197	
138	LK19-7	32	598	96,00	DP 296198	
139	LK19-8	32	596	113,65	DP 296199	
140	LK19-9	32	618	96,00	DP 296200	
141	LK19-10	32	617	96,00	DP 296188	
142	LK19-11	32	616	96,00	DP 296189	
143	LK19-12	32	615	96,00	DP 296190	
144	LK19-13	32	614	96,00	DP 296191	
145	LK19-14	32	613	96,00	DP 296192	
TỔNG SỐ				**15.347,08**		**145 lô**