

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 chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh) đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (42 lô đất ở)

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK

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 Thanh Thái TVK (*số biên nhận hồ sơ: H53.16-251009-5904*) đề nghị thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh) đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Thông báo ngày 08/10/2025 (*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 chỉnh trang nông thôn.

2. Địa chỉ: Xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh).

3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK.

4. Mục tiêu dự án: Khu dân cư.

5. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất khoảng: 0,9809 ha.

- Tổng số lô đất ở: 42 lô (*theo Quyết định số 16571/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND huyện Bến Lức*).

6. Số lô đất ở đủ điều kiện được chuyển nhượng: 42 lô (đính kèm vị trí, do Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK 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 879/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh Long An về quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK thực hiện dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn trên địa bàn xã Phước Lợi, huyện Bến Lức.

- Quyết định số 13642/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Long An chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, giãn tiến độ đầu tư dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 1690/QĐ-SKHĐT ngày 26/11/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An về chấp thuận giãn tiến độ đầu tư dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp 1101873605, đăng ký lần đầu: ngày 19/01/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 13/01/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp.

- Thông báo số 1536/TB-SKHĐT ngày 11/11/2024 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 chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK ngày 17/12/2024.

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

- Quyết định số 6169/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND huyện Bến Lức về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 16571/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND huyện Bến Lức về việc điều chỉnh Quyết định số 6169/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Giấy phép xây dựng số 372/GPXD-UBND ngày 28/6/2022 của UBND huyện Bến Lức cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK, được phép xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 608/TD-PCCC ngày 07/12/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Long An chứng nhận Dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An của Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK.

- Văn bản số 128/NT-PCCC ngày 25/4/2025 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 chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An của Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK.

- Thông báo số 477/TB-KTHT&ĐT-XD ngày 13/5/2025 của Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị huyện Bến Lức thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An của Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK.

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

- Quyết định số 4713/QĐ-UBND ngày 27/5/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK thuê đất.

- 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 Thanh Thái TVK (42 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 dịch vụ cấp nước số GDDVTE014/HĐDVCN ngày 28/3/2025 giữa Công ty Cổ phần cấp nước và Dịch vụ đô thị Bến Lức với Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK.

- Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 23/000499/EVNSPC/HĐMBĐNMĐSH ngày 21/8/2023 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Nam với Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK.

- Hợp đồng thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải sinh hoạt giữa Công ty Cổ phần Cấp nước và Dịch vụ đô thị Bến Lức và Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK.

5. Thông tin khác của dự án:

Giấy xác nhận số 9515/GXN-UBND ngày 22/12/2020 của UBND huyện Bến Lức về đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK làm chủ đầu tư.

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

- Số lượng: 42 lô đất ở.
- Diện tích 42 lô đất ở: 4.258,75m².
- 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 chỉnh trang nông thôn, xã Mỹ Yên, 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 Thanh Thái TVK tại Thông báo ngày 08/10/2025 đề nghị thông báo 42 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, thì thành phần hồ sơ thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở do Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK 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 Thanh Thái TVK và các đơn vị có liên quan:

1. Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK:

- 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, 42 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh tại Thông báo ngày 08/10/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm 42 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn xã Mỹ Yên, 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 42 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn xã Mỹ Yên, 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 Thanh Thái TVK phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về quyền sử dụng đất 42 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn xã Mỹ Yên, 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 Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền.

- Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK chịu trách nhiệm liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 42 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư chỉnh trang nông thôn xã Mỹ Yên, 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 chỉnh trang nông thôn, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Mỹ Yên 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 chỉnh trang nông thôn, xã Mỹ Yên, 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 chỉnh trang nông thôn, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty TNHH Bất động sản Thanh Thái TVK biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Công An tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Mỹ Yên;
- Ban GĐ 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