

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3269 /SXD-QLN

Bình Dương, ngày 19 tháng 6 năm 2025

V/v ý kiến về điều kiện đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi

Sở Xây dựng có nhận được Văn bản số 128/2025/CV-TL ngày 14/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật (gồm 748 lô, nền) trong dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại phường Hoà Lợi, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương và cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng này (có hồ sơ kèm theo). Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

- Tên dự án: Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hoà Lợi, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.
- Mục tiêu dự án:
 - Đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở theo quy định pháp luật về nhà ở;
 - Kinh doanh bất động sản dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở sau khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành, đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Quyết định số 222/QĐ-UBND ngày 10/02/2023 của UBND tỉnh.
- Quy mô của dự án:
 - Tổng diện tích đất sử dụng: 154.598,4 m².
 - Sơ bộ cơ cấu sản phẩm: Tổng số lượng căn hộ: 997 căn, trong đó 748 căn nhà ở thương mại dạng nhà ở liền kề, 249 căn nhà ở xã hội liền kề, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (cụ thể được thể hiện tại đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt).
 - Số lượng ô đất ở đề nghị được xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 748 ô đất ở để xây dựng nhà ở thương mại liền kề trong dự án.

II. HỒ SƠ PHÁP LÝ THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 2 ĐIỀU 9 NGHỊ ĐỊNH SỐ 96/2024/NĐ-CP:

- Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 09/10/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2; Quyết định số 1857/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

- Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 26/02/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2, phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 04/KQTĐ-QLĐT ngày 04/3/2022 của Phòng Quản lý đô thị Bến Cát về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2;

- Văn bản số 1804/SXD-KTKT ngày 16/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2 (Thẩm định mẫu nhà);

- Văn bản số 1380/UBND-KT ngày 06/5/2020 của UBND thị xã Bến Cát về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi được đấu nối giao thông, đấu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý của dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2; Văn bản số 4430/UBND-KT ngày 22/12/2020 của UBND thị xã Bến Cát về việc chấp thuận phương án thiết kế đấu nối giao thông đường D8 thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 vào đường Bến Đồn – Vĩnh Tân; Văn bản số 1777/PCBD-KHVT ngày 27/4/2021 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho khu dân cư thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2; Văn bản số 44/CNKLH-PKD ngày 13/3/2020 của Công ty cổ phần Nước và Môi trường Bình Dương – Chi nhánh cấp nước Khu liên hợp;

- Quyết định số 866/QĐ-STNMT ngày 20/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2; Giấy phép môi trường số 94/GPMT-STNMT ngày 04/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp;

- Giấy phép xây dựng số 362/GPXD ngày 18/3/2022 do UBND thị xã Bến Cát cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (Hạ tầng kỹ thuật); Giấy phép chấp thuận xây dựng cùng thời điểm cấp phép thi công số 06/GPTC-UBND ngày 18/7/2020 của UBND thị xã Bến Cát cấp; Giấy phép xây dựng số 1046/GPXD ngày 29/8/2023 của UBND thị xã Bến Cát cấp (công trình trường mầm non);

- Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1125/QĐ-XPHC ngày

11/5/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép kèm theo biên lai thu thuế, phí, lệ phí và thu phạt vi phạm hành chính ngày 11/5/2022;

- Quyết định số 58/2022/QĐ-TL ngày 17/05/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 (gồm 997 căn nhà liên kề, trong đó có 748 căn nhà ở thương mại và 249 căn nhà ở xã hội);

- Văn bản số 02/NT-PC07-CTPC ngày 03/01/2023 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh; Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành số 40/BB-PCBD ngày 05/12/2022 của Điện lực Bình Dương về nghiệm thu đóng điện vận hành công trình đường dây trung hạ áp và 07 TBA III-400KVA + 01 TBA III-320KVA + 01 TBA III-50KVA (TH) cho Khu nhà thương mại Thuận Lợi 2; Biên bản bàn giao hạng mục cấp nước dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 ngày 30/10/2023 giữa chủ đầu tư (Công ty cổ phần và phát triển Thuận Lợi), đơn vị thi công (Công ty CP – Tổng công ty nước – môi trường Bình Dương), Hợp đồng số 03/2024/HĐ HTĐT-VNPT BDG-TL;

- Thông báo số 04/TB-QLĐT ngày 12/6/2023 của Phòng quản lý đô thị thị xã Bến Cát về việc thông báo kết quả công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng; Thông báo số 01/TB-QLĐT ngày 02/01/2025 của Phòng quản lý đô thị thành phố Bến Cát về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (Tuyến cống thoát nước mưa, thoát nước thải sau xử lý cho dự án Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 1 và Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2, trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông của đường Bến Đồn – Vĩnh Tân); Thông báo số 02/TB-QLĐT ngày 10/02/2025 của Phòng quản lý đô thị thành phố Bến Cát về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (Công trình trường mầm non);

- Hợp đồng thu gom chất thải sinh hoạt số 147/2024/RSH-PT ngày 01/6/2023;

- Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2; Văn bản số 3626/UBND-KT ngày 19/07/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc đính chính Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Thông báo số 3935/TB-CCTKV.XVI ngày 24/4/2025 của Chi cục Thuế khu vực XVI về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đất đai; 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Dương Thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (đính kèm phụ lục).

III. VĂN BẢN GÓP Ý CỦA CÁC ĐƠN VỊ:

Sở Xây dựng đã gửi văn bản lấy ý kiến về điều kiện đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đến các đơn vị có liên quan: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực XVI, Công an tỉnh, Toà án nhân dân tỉnh, UBND thành phố Bến Cát, Sở Tài chính và Cục Thi hành án dân sự tỉnh. Đến thời điểm hiện nay, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản của các đơn vị, cụ thể:

- Sở Tài Chính: Văn bản số 1934/STC-KTĐN ngày 23/5/2025;
- Toà án nhân dân tỉnh: Văn bản số 497/TA-VP ngày 23/5/2025;
- Chi cục Thuế khu vực XVI: Văn bản số 8634/CCTKV.XVI-CNTK ngày 26/5/2025;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh: Văn bản số 1201/CTHADS-NV ngày 27/5/2025;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Văn bản số 2934/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/6/2025;
- Công an tỉnh: Văn bản số 2281/CAT-PA04 ngày 12/6/2025;
- UBND thành phố Bến Cát: Văn bản số 3000/UBND-KT ngày 18/6/2025.

IV. ĐÁNH GIÁ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN KHI CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐƯỢC ĐƯA VÀO KINH DOANH THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SỐ 29/2023/QH15:

1. Yêu cầu trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:

a. Về quy định đáp ứng quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15:

Theo ý kiến của UBND thành phố Bến Cát, qua rà soát Quy hoạch sử dụng đất thị xã Bến Cát đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt, vị trí khu đất dự kiến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho cá nhân xây dựng nhà ở thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị, đất giao thông và đất giáo dục; theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thị xã Bến Cát, vị trí khu đất dự kiến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị, đất giao thông và đất giáo dục.

Căn cứ Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01/7/2022, Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Hoà Lợi đến năm 2040 được UBND thị xã Bến Cát phê duyệt tại Quyết định số 2911/QĐ-UBND ngày 28/12/2022, khu đất thực hiện dự án thuộc khu vực được quy hoạch với chức năng đơn vị ở.

Về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2, theo ý kiến của UBND thành phố Bến Cát, qua rà soát hồ sơ pháp lý dự án, cơ bản thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất

đai, nhà ở.

b. Việc đầu tư xây dựng 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, quy hoạch đô thị, đầu tư:

Các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước và phòng cháy chữa cháy, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh) thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 đã được đầu tư hoàn thành và được Phòng Quản lý đô thị thành phố Bến Cát đã kiểm tra ghi nhận tại Thông báo số 04/TB-QLĐT ngày 12/6/2023.

Về quy định 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: Các công trình cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải đã được đầu tư, thỏa thuận đấu nối, ký hợp đồng cung cấp dịch vụ với đơn vị cung cấp dịch vụ. Phòng Quản lý đô thị thành phố Bến Cát đã kiểm tra hiện trạng và ghi nhận tại Thông báo số 04/TB-QLĐT ngày 12/6/2023.

c. 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:

Hồ sơ 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 phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 1857/QĐ-UBND ngày 21/6/2024.

2. Đánh giá về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở:

a. Về quy định 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:

- Theo góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 2934/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/6/2025: UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 cho phép được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 và được UBND tỉnh phê duyệt đơn giá đất để tính nghĩa vụ tài chính đối với khu đất tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 20/3/2025. Trên cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của Chi cục Thuế khu vực XVI, Sở Nông nghiệp và Môi trường thừa ủy quyền UBND tỉnh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty với diện tích: 82.044,6m².

b. Về quy định 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:

- Qua tổng hợp ý kiến góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Toà án nhân dân tỉnh, UBND thành phố Bến Cát và cam kết của Công ty, 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.

c. Về quy định quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án:

- Qua tổng hợp ý kiến góp ý của Cục Thi hành án dân sự tỉnh và cam kết của Công ty, Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

d. Về quy định 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:

- Qua tổng hợp ý kiến góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Toà án nhân dân tỉnh, Công an tỉnh, UBND thành phố Bến Cát và cam kết của Công ty, 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.

đ. Về quy định chủ đầu tư dự án 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:

- Công ty đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính do cơ quan Thuế phát hành theo ghi nhận tại Văn bản số 8634/CCTKV.XVI-CNTK ngày 26/5/2025 của Chi cục Thuế khu vực XVI.

- Theo góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 2934/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/6/2025: Trên cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của Chi cục Thuế khu vực XVI, Sở Nông nghiệp và Môi trường thừa uỷ quyền UBND tỉnh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty.

e. Về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư, đất đai, nhà ở, thuế, kinh doanh bất động sản liên quan đến đất đã có hạ tầng kỹ thuật đưa vào kinh doanh: Trong quá trình triển khai dự án, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1125/QĐ-XPHC ngày 11/5/2022 đối với Công ty. Công ty đã nộp phạt vi phạm hành chính theo quy định.

3. Về quy định các khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương:

- Trên cơ sở tổng hợp ý kiến góp ý của UBND thành phố Bến Cát, Quyết

định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2242/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án của UBND tỉnh Bình Dương, quy định chuyển tiếp tại điểm a khoản 2 Điều 198 của Luật Nhà ở năm 2023, khoản 2 Điều 38 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Quyết định số 3001/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh, dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 tại phường Hoà Lợi, thành phố Bến Cát được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

V. KẾT LUẬN:

1. Qua kiểm tra hồ sơ, tổng hợp ý kiến của các đơn vị và cam kết của chủ đầu tư dự án, Sở Xây dựng 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 xây dựng nhà ở đối với toàn bộ 748 ô đất nhà ở thương mại theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư.

2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi:

- Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

- 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.

- 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.

- Chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ hợp lệ bảo đảm chứng minh có đủ năng lực pháp luật để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Trước khi ký kết hợp đồng, bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ thông tin và các loại giấy tờ quy định tại khoản 5 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 cho khách hàng.

- Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ hoàn thành của dự án đưa vào hoạt động (đến quý IV năm 2030), theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng nhà ở và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết giữa hai bên theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Trách nhiệm của cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:

- Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

- Chuẩn bị đầy đủ thông tin, giấy tờ hợp lệ bảo đảm chứng minh có đủ năng lực pháp luật để xác lập giao dịch, ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự; đáp ứng điều kiện đối với cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Phải thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng nhà ở và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết.

Trên đây là thông báo của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra điều kiện về việc 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 dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở NNMT (để biết);
- UBND thành phố Bến Cát (để biết);
- Công thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (để đăng tải);
- Công thông tin điện tử Sở Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VP, P.QLN, Kh.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Sĩ Nam

PHỤ LỤC

DANH SÁCH CÁC THỦA ĐẤT CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THUẬN LỢI TẠI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THUẬN LỢI 2, PHƯỜNG HÒA LỢI, THÀNH PHỐ BẾN CÁT

(Kèm theo Văn bản số 3269 /SXĐ-QLN ngày 16/2025)

STT	TÊN LÔ	TỜ BẢN ĐỒ SỐ	SỐ THỦA	DIỆN TÍCH	SỐ PHÁT HÀNH GCN	SỐ VÀO SỔ	NGÀY CẤP	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	NGUỒN GỐC SỬ DỤNG ĐẤT
1	LK1	10	932 (thửa mới 4212)	1034,1	AA 01965100	CT330	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2	LK1	10	934 (thửa mới 4213)	1052,2	AA 01965098	CT331	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
3	LK2	10	938	850,4	AA 01965003	CT332	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
4	LK2	10	941	435,0	AA 01965004	CT333	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
5	LK2	10	940	926,6	AA 01965005	CT334	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
6	LK3	10	942	944,2	AA 01965006	CT335	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
7	LK3	10	945	209,5	AA 01965007	CT336	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
8	LK3	10	943	1222,2	AA 01965008	CT337	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
9	LK4	10	950	1343,8	AA 01965009	CT338	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
10	LK4	10	952	1538,9	AA 01965010	CT339	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
11	LK5	10	953 (thửa mới 4211)	1603,6	AA 01965099	CT340	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
12	LK5	10	955	1125,6	AA 01965012	CT341	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
13	LK5	10	956	209,5	AA 01965013	CT342	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
14	LK6	10	957	1151,7	AA 01965014	CT343	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
15	LK6	10	960	462,6	AA 01965015	CT344	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
16	LK6	10	959	1274,5	AA 01965016	CT345	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất



STT	TÊN LÔ	TỶ BÀN ĐỒ SỐ	SỐ THỬA	DIỆN TÍCH	SỐ PHÁT HÀNH GCN	SỐ VÀO SỔ	NGÀY CẤP	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	NGUỒN GỐC SỬ DỤNG ĐẤT
17	LK7	10	937	1097,9	AA 01965017	CT346	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
18	LK8	10	946	791,4	AA 01965018	CT347	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
19	LK8	10	948	797,1	AA 01965019	CT348	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
20	LK8	10	949	465,8	AA 01965020	CT349	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
21	LK9	10	1029	173,6	AA 01965021	CT350	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
22	LK9	10	1031	1464,1	AA 01965022	CT351	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
23	LK9	10	1032	423,7	AA 01965023	CT352	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
24	LK10	10	1028	1406,5	AA 01965024	CT353	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
25	LK10	10	1027	216,0	AA 01965025	CT354	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
26	LK10	10	1025	1654,5	AA 01965026	CT355	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
27	LK11	10	1024	1104,2	AA 01965027	CT356	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
28	LK11	10	1021	1160,0	AA 01965028	CT357	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
29	LK11	10	1019	1306,4	AA 01965029	CT358	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
30	LK11	10	1022	1238,7	AA 01965030	CT359	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
31	LK12	10	1012	1238,7	AA 01965031	CT360	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
32	LK12	10	1016	1296,2	AA 01965032	CT361	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
33	LK12	10	1018	232,0	AA 01965033	CT362	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
34	LK12	10	1017	825,0	AA 01965034	CT363	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
35	LK12	10	1014	750,0	AA 01965035	CT364	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
36	LK12	10	1011	254,8	AA 01965036	CT365	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

STT	TÊN LÔ	TỜ BẢN ĐỒ SỐ	SỐ THỬA	DIỆN TÍCH	SỐ PHÁT HÀNH GCN	SỐ VÀO SỔ	NGÀY CẤP	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	NGUỒN GỐC SỬ DỤNG ĐẤT
37	LK12A	10	1010	561,8	AA 01965037	CT366	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
38	LK12A	10	1009	750,0	AA 01965038	CT367	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
39	LK12A	10	1006	825,0	AA 01965039	CT368	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
40	LK12A	10	1003	512,2	AA 01965040	CT369	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
41	LK12A	10	1005	880,0	AA 01965041	CT370	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
42	LK12A	10	1008	800,0	AA 01965042	CT371	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
43	LK14	10	1033	1165,5	AA 01965043	CT372	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
44	LK14	10	1035	977,9	AA 01965044	CT373	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
45	LK14	10	1036	512,0	AA 01965045	CT374	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
46	LK15	10	1040	816,3	AA 01965046	CT375	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
47	LK15	10	1041	939,2	AA 01965047	CT376	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
48	LK15	10	1038	512,0	AA 01965048	CT377	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
49	LK16	10	999	1444,7	AA 01965049	CT378	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
50	LK16	10	1002	896,0	AA 01965050	CT379	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
51	LK16	10	1001	713,0	AA 01965051	CT380	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
52	LK16	10	998	565,5	AA 01965052	CT381	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
53	LK16	10	996	576,0	AA 01965053	CT382	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
54	LK17	10	987	432,0	AA 01965054	CT383	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
55	LK18	10	988	432,0	AA 01965055	CT384	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
56	LK19	10	995	337,1	AA 01965056	CT385	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

STT	TÊN LÔ	TỜ BẢN ĐỒ SỐ	SỐ THỬA	DIỆN TÍCH	SỐ PHÁT HÀNH GCN	SỐ VÀO SỔ	NGÀY CẤP	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	NGUỒN GỐC SỬ DỤNG ĐẤT
57	LK19	10	993	1835,1	AA 01965057	CT386	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
58	LK20	10	1042	1057,6	AA 01965058	CT387	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
59	LK20	10	1045	820,8	AA 01965059	CT388	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
60	LK20	10	1044	578,0	AA 01965060	CT389	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
61	LK21	10	1050	820,8	AA 01965061	CT421	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
62	LK21	10	1053	820,8	AA 01965062	CT422	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
63	LK21	10	1052	576,2	AA 01965063	CT423	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
64	LK22	10	1049	530,7	AA 01965011	CT390	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
65	LK23	10	1054	765,1	AA 01965488	CT391	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
66	LK23	10	1055	937,5	AA 01965066	CT424	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
67	LK23	10	1057	1474,6	AA 01965067	CT425	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
68	LK24	10	1058	428,4	AA 01965068	CT392	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
69	LK24	10	1059	1488,2	AA 01965069	CT393	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
70	LK24	10	1060	1711,6	AA 01965070	CT394	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
71	LK24	10	1062	514,8	AA 01965071	CT395	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
72	LK24	10	1063	321,4	AA 01965072	CT396	13/5/2025	Đất ở thương mại	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Tổng diện tích đất ở				62.610,8					
Tổng diện tích cấp GCN				62.610,8					

