

Số: /SXD-QLN

Hải Dương, ngày tháng 6 năm 2025

V/v thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc (đợt 1)

Kính gửi: Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 01/CV-HT ngày 16/5/2025 của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành về việc thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc và hồ sơ kèm theo (Mã hồ sơ H23.15-250527-0033). Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin về dự án:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc.
- Địa điểm: Xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành.
- Quy mô sử dụng đất: 192.552,4m².

(Theo Văn bản số 722/CTĐT-UBND ngày 08/3/2021 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc).

2. 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 theo quy định tại Điều 9 Nghị định 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:

Thành phần hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp bao gồm bản sao các giấy tờ sau:

- Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của UBND huyện Gia Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 644/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND huyện Gia Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 722/CTĐT-UBND ngày 08/3/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc;

- Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc;

- Quyết định số 1882/QĐ-UBND ngày 04/7/2022 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc;

- Quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành và điều chỉnh Quyết định số 1882/QĐ-UBND ngày 04/7/2022 của UBND tỉnh để thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc;

- Công văn số 568/SXD-QLXD&HTKT ngày 12/4/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc;

- Giấy phép xây dựng số 32/GPXD-UBND ngày 31/5/2023 của UBND huyện Gia Lộc cấp cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật);

- Văn bản số 05/NT- PCCC ngày 19/12/2024 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Hải Dương về chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương;

- Giấy phép môi trường số 193/GPMT-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh cấp phép cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc;

- Văn bản số 3067/SGTVT-P3 ngày 18/9/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc nghiệm thu và chấp thuận đưa vào khai thác sử dụng Điểm đầu nối tại Km8+955(T), quốc lộ 38B thuộc công trình Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương;

- Văn bản số 3116/TB-SNN ngày 29/11/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình thủy lợi (hạng mục công trình: Hoàn trả kênh tiêu cao thôn An Vệ; Đầu nối kênh tưới hoàn trả trạm bơm Đôn Thư với kênh hiện trạng (tại vị trí giáp cống qua đường QL 38B); Đầu nối kênh tưới hoàn trả trạm bơm Đức Xương với kênh xây hiện trạng (cạnh chùa An Vệ));

- Giấy phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi số 347/GP-TL-BVCT ngày 13/12/2024 của Cục Thủy lợi - Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn;

- Biên bản đóng điện công trình ngày 29/4/2025: Cấp điện cho Dự án Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương tại Đường dây 35kV nhánh An Vệ 2 lộ 371E8.14 giữa Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành và Công ty TNHH MTV Tư vấn xây dựng 30-10; Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương/Điện lực Gia Lộc;

- Biên bản thỏa thuận ngày 09/5/2025 giữa UBND xã Nhật Quang và Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành về việc thu gom rác thải sinh hoạt tại dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương (nay là xã Nhật Quang và Quang Đức), huyện Gia Lộc;

- Quyết định số 2007/QĐ-PCHD ngày 19/5/2025 của Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương về việc giao nhiệm vụ kiểm tra, đánh giá hiện trạng và tiếp nhận công trình điện: ĐZ trung thế, các TBA và ĐZ 0,4kV cấp điện cho KDC mới xã Đồng Quang và xã Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương;

- Văn bản số 2629/UBND-VP ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc kiểm tra công tác nghiệm thu công trình Hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc;

- Thông báo số 1967/TB-SXD ngày 26/5/2025 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc;

- Hợp đồng dịch vụ số 610/HDDVCN cấp nước sản xuất và sinh hoạt ngày 16/10/2024 giữa Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành và Công ty TNHH nước sạch An Bình về việc cấp nước sạch cho dự án Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc.

- Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của UBND tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành tại Dự án Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương (nay là xã Nhật Quang và Quang Đức), huyện Gia Lộc;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký hiệu: AA 00109202 ÷ AA 00109242 và AA 00109259 ÷ AA 00109266.

3. Kết luận:

Căn cứ Điều 9 Nghị định 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, các lô đất (625 lô) thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, bao gồm:

- (1). Lô LK1: Từ LK1-2 đến LK1-5 (04 lô), diện tích: 329,7 m²;
- (2). Lô LK2: Từ LK2-1 đến LK2-36 (36 lô), diện tích 3.262 m²;
- (3). Lô LK3: Từ LK3-1 đến LK3-36 (36 lô), diện tích 3.262 m²;
- (4). Lô LK4: Từ LK4-1 đến LK4-36 (36 lô), diện tích 3.262 m²;
- (5). Lô LK5: Từ LK5-1 đến LK5-37 (37 lô), diện tích 3.435,6 m²;
- (6). Lô LK6: Từ LK6-1 đến LK6-48 (48 lô), diện tích 4.419,4 m²;
- (7). Lô LK7: Từ LK7-1 đến LK7-30 (30 lô), diện tích 2.796,5 m²;
- (8). Lô LK8: Từ LK8-1 đến LK8-47 (47 lô), diện tích 4.192 m²;
- (9). Lô LK9: Từ LK9-1 đến LK9-23 (23 lô), diện tích 2.120 m².
- (10). Lô LK10: Từ LK10-1 đến LK10-24 (24 lô), diện tích 2.072 m²;
- (11). Lô LK11: Từ LK11-1 đến LK11-46 (46 lô), diện tích 4.216 m²;
- (12). Lô LK12: Từ LK12-1 đến LK12-36 (36 lô), diện tích 3.417,8 m²;
- (13). Lô LK13: Từ LK13-1 đến LK13-21 (21 lô), diện tích 1.920,4 m²;
- (14). Lô LK14: Từ LK14-1 đến LK14-36 (36 lô), diện tích 3.262 m²;
- (15). Lô LK15: Từ LK15-1 đến LK15-23 (23 lô), diện tích 2.120 m²;
- (16). Lô LK16: Từ LK16-1 đến LK16-47 (47 lô), diện tích 4.192 m²;
- (17). Lô LK17: Từ LK17-1 đến LK17-48 (48 lô), diện tích 4.419.4 m²;
- (18). Lô NV1: Từ NV1-1 đến NV1-12 (12 lô), diện tích 2.144 m².
- (19). Lô NV3: Từ NV3-1 đến NV3-12 (12 lô), diện tích 2.144 m².
- (20). Lô NV4: Từ NV4-1 đến NV4-11 (11 lô), diện tích 2.008,2 m²;
- (21). Lô NV2: Từ NV2-1 đến NV2-12 (12 lô), diện tích 2.144 m².

4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Trước khi sản phẩm vào kinh doanh, Chủ đầu tư phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023;

- Bàn giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, vị trí, ranh giới thửa đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

- 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, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng 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;

- Đề xuất UBND tỉnh xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở để đảm bảo phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án, tránh lãng phí nguồn lực đất đai;

- Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về Nhà ở, Đất đai và Kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành được biết và thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở NN&MT;
- UBND huyện Gia Lộc;
- Giám đốc; các PGĐ Sở;
- Phòng QLN;
- Lưu VP, V Anh (12b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Minh Nghĩa