

UBND TỈNH NINH THUẬN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLQHKT&NƠ

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2024

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 (lock LK-07, LK-08 thuộc Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ).

Kính gửi: Công ty CPĐT Hacom Holdings
- Chi nhánh Ninh Thuận.

Sở Xây dựng tiếp nhận Thông báo số 398/TB-CNNT ngày 23/9/2024 của Công ty CPĐT Hacom Holdings - Chi nhánh Ninh Thuận về đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lock LK-07, Lk-08 tại dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ.

Sở Xây dựng 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 (lock LK-07, LK-08 thuộc Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ) với các nội dung chính như sau:

I. Thông tin về dự án:

1. Tên dự án: Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (đô thị Đông Bắc Khu K2);

2. Địa chỉ: phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư Hacom Holdings

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101777882 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/9/2005, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 12/05/2022.

Trụ sở chính: Tầng 5 tháp B, tòa nhà CT2 (The Light), đường Tô Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

II. Pháp lý của dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:

- Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 27/8/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công nhận Chủ đầu tư dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (khu K2), tại phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (đô thị Đông Bắc Khu K2) tại phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ (đô thị Đông Bắc Khu K2) tại phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ (đô thị Đông Bắc Khu K2) tại phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

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

- Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (khu K2), thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 21/2/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (khu K2), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Thông báo số 3442/SXD-QLHĐXD&HTKT ngày 12/11/2019 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở dự án điều chỉnh công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ (khu K2).

- Quyết định số 163/2016/QĐ-CNNT ngày 15/10/2016 của Giám đốc chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Phân khu A, Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ (khu K2), thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 465/2017/QĐ-CNNT ngày 18/12/2017 của Giám đốc chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Phân khu B và các hạng mục còn lại Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ (khu K2), thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 05/QĐ-CNNT ngày 05/01/2021 của Giám đốc chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán điều chỉnh xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Phân khu B và các hạng mục còn lại, Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ (khu K2), thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Giấy phép xây dựng số 45/GPXD ngày 18/6 /2018 của Sở Xây dựng cấp phép xây dựng hạng mục san nền, giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu tái định cư (theo Quyết định giao đất Đợt 2 của UBND tỉnh).

- Giấy phép xây dựng số 19/GPXD ngày 22/8/2023 của Sở Xây dựng cấp phép xây dựng hạng mục giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn- Ninh Chữ (khu K2), thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Thông báo số 3088/TB-SXD ngày 30/8/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng.

- Thỏa thuận đầu nối số 12/2019/01ĐLNT giữa Công ty điện lực Ninh Thuận và Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holding.

- Hợp đồng thu gom rác thải số 02/HĐ ngày 01/01/2024 giữa UBND phường Mỹ Bình với Chi nhánh Công ty Cổ phần đầu tư Hacom Holdings.

- Hợp đồng dịch vụ giữa Công ty Cấp nước Ninh Thuận với Công ty Cổ phần Đầu tư Jacom Holding ngày 10/10/2023.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings để thực hiện dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (Khu K2), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 15/3/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings để thực hiện dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (Khu K2), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings để thực hiện dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (Khu K2), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất (đợt 4) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings để thực hiện dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (Khu K2), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất (đợt 5) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings để thực hiện dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (Khu K2), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao) của 24 lô đất thuộc lock LK-07 và 32 lô đất thuộc lock LK-08.

III. Thông tin về đất nền đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (Theo Bảng thông tin đính kèm)

IV. Điều kiện về đất nền đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thiết yếu phân khu B (khu dưới) – Đợt 1 thuộc công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (khu K2) đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành xây dựng tại Thông báo số 3088/TB-SXD ngày 30/8/2024.

2. Khu vực đã có Hợp đồng thu gom rác thải, Hợp đồng cấp nước, cấp điện; hệ thống xử lý nước thải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;

3. Việc chuyển nhượng đất nền đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại khu vực LK-07, LK-08 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.

4. Các lô đất thuộc lock LK-07, LK-08 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ số DM 353467 đến số DM 353481 ngày 31/7/2024 và số DO 438227 đến số DO 438258.

5. Cam kết của Chủ đầu tư về 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 (Nội dung này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tại văn bản số 4850/STNMT-VPĐK ngày 09/10/2024).

6. Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn - Ninh Chữ (Khu K2) thuộc phường Mỹ Bình, thành phố Phan Phan Rang – Tháp Chàm (là đô thị loại II). Tuy nhiên, theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 425/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên các tuyến đường Lê Thánh Tông, N5, Đặng Quang Cầm và Bùi Thị Xuân theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; các tuyến đường còn lại của dự án được thực chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án được duyệt.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 95 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024: “*Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị đặc biệt, loại I, loại II và loại III mà Ủy*

ban nhân dân cấp tỉnh đã có văn bản xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó có nội dung cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã xác định hoặc theo nội dung chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền”.

Qua dẫn chiếu quy định nêu trên, chủ đầu tư đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với các lock LK-07, LK-08 là phù hợp theo nội dung chủ trương đầu tư dự án đã được duyệt tại Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 29/7/2024.

7. Các yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 32 Luật Kinh doanh Bất động sản:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings lần đầu ngày 16/9/2025, thay đổi lần thứ 2 vào ngày 12/5/2022 (Mã số doanh nghiệp 0101777882).

b) Công ty Cổ phần Đầu tư Hacom Holdings đã được Ủy ban nhân dân tỉnh công nhận chủ đầu tư tại Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 27/8/2015; chấp thuận đầu tư Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (đô thị Đông Bắc Khu K2) tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 và được điều chỉnh tại Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 29/7/2024.

c) Về vốn chủ sở hữu: Theo ý kiến của Sở Tài chính tại văn bản số 1798/STC-VP ngày 10/5/2024, Doanh nghiệp đảm bảo về năng lực tài chính để thực hiện điều chỉnh về tổng mức đầu tư và cơ cấu nguồn vốn đầu tư dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (Khu K2).

d) Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn - Ninh Chữ (Khu K2) đã nộp tiền sử dụng đất nộp vào Ngân sách Nhà nước theo Thông báo tạm nộp tiền sử dụng đất theo xác nhận của Cục Thuế tỉnh tại văn bản số 1875/CTNTH-NVDTPC ngày 24/5/2024

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

- Chịu trách nhiệm về các thông tin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm các điều kiện, yêu cầu khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31, điều 32 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện đúng trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị định hướng dẫn.

- 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.

VI. Đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh

Đề nghị chủ đầu tư phải 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 của Luật Kinh doanh bất động sản trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Cổng thông tin điện tử SXD;
- Lưu VT, QLQHKT&NƠ.

TTMV

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Như Nguyễn