



UBND TỈNH NINH THUẬN  
SỞ XÂY DỰNG

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

## BIÊN BẢN HỌP

*“Xác định các khu vực được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Phủ Hà”*

Hôm nay, vào lúc 14 giờ 00 ngày 23 tháng 1 năm 2025, tại Phòng họp sở Xây dựng số 178 đường 16 tháng 4, phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Sở Xây dựng tổ chức cuộc họp nhằm Tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh công tác triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Tây Bắc

### I. Thành phần tham dự:

#### 1. Đại diện Sở Xây dựng:

+ Ông: Nguyễn Xuân Kỳ Chức vụ: Phó trưởng phòng

#### 2. Sở Kế hoạch và Đầu tư;

+ Ông: Nguyễn Tiến Đức Chức vụ: Phó phòng

#### 3. Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Ông: Lương Tấn Quang Chức vụ: Phó phòng

#### 4. Sở Tư pháp.

+ Ông: Trần Xuân Sinh Chức vụ: Chánh thanh tra sở

#### 5. Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm

+ Ông: Huê Tấn Kha Chức vụ: PP. QLDT

### II. Nội dung cuộc họp:

#### 1. Căn cứ pháp lý:

Theo Khoản 2 Điều 198 Luật Nhà ở 2023:

*“ 2. Quy định chuyển tiếp đối với phát triển nhà ở như sau:*

*a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật thì được tiếp tục thực hiện theo văn bản đó;”*

Theo Khoản 5 Điều 95/NĐ-CP ngày 24/7/2024 có quy định:

*“5. Xử lý chuyển tiếp đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở được quy định như sau:*

*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 rà soát các nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại các quyết định được thể hiện như sau:

Dự án Khu đô thị mới Phú Hà được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 10/8/2021, Cấp điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/1/2024, Quyết định Chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 783/QĐ-UBND ngày 02/12/2021.

- Nội dung về chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Phú Hà được thể hiện tại điểm 4 Điều 1 Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 10/8/2021:

“4. Quy mô dự án:

- Quy mô diện tích: 7,07 ha. Trong đó diện tích đất thực hiện dự án là 5,06 ha.

- Quy mô dân số: 1.376 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

+ Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm: đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước sinh hoạt, hệ thống vỉa hè, bó vỉa, cây xanh, điện chiếu sáng ... với diện tích 28.577,87 m<sup>2</sup>.

+ Đầu tư xây dựng các công trình trên đất bao gồm: nhà ở thương mại, nhà liền kề, nhà hỗn hợp với tổng số 265 lô (bao gồm: 125 lô đất ở phân lô liền kề; 95 lô đất ở thương mại và 45 lô đất dự kiến bố trí tái định cư), với diện tích 22.089,34m<sup>2</sup>.

\* Quy mô cụ thể của dự án thực hiện theo Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phú Hà.

Nhà đầu tư thực hiện Dự án có trách nhiệm xác định khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định trước khi tổ chức thực hiện dự án, đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật về xây dựng, đô thị, quy hoạch và đất đai.”

Tuy nhiên, theo nội dung về cơ cấu sản phẩm nhà ở tại Đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Phú Hà do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đề xuất trình ngày 28/7/2021 có nội dung:

“- Cơ cấu sản phẩm nhà ở:

+ Khu đô thị mới Phú Hà được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đô thị theo tiêu chuẩn và xây dựng thô các công trình trên đất tại các trục đường chính có điểm nhấn cao về kiến trúc cảnh quan trước khi chuyển nhượng bao gồm các lô đất thương mại và đất ở liền kề dọc theo tuyến đường giao thông chính của dự án kết nối với tuyến đường trần phú hiện hữu và quỹ đất ở thương mại dọc 02 bên công viên cây xanh tập trung, với tổng số lô đất ở xây dựng

công trình trên đất gồm 65 lô và 01 khu đất hỗn hợp tại công viên cây xanh với tổng diện tích là 6.178,81m<sup>2</sup>, trong đó đất thương mại 43 lô, diện tích 4.059,9m<sup>2</sup> (21 lô TM.01 từ lô TM.01-20 đến lô TM.01-40; 02 lô TM.02 gồm TM.02-01 và TM.02-11; 18 lô TM.03 từ lô TM.03-01 đến lô TM.03-18; 02 lô TM.04 gồm TM.04-01 và TM.04-11) và đất ở liền kề 22 lô, diện tích 1.618,0m<sup>2</sup> (06 lô LK.02 từ lô LK.02-22 đến lô LK.02-27; 08 lô LK.03 từ lô LK.03-15 đến lô LK.03-22; 08 lô LK.04 từ lô LK.04-08 đến lô LK.04-15 và đất hỗn hợp diện tích 500,91m<sup>2</sup>. Đối với các lô đất ở liền kề và đất thương mại tại các trục đường còn lại nhà đầu tư tổ chức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.”

- Đồng thời Tại Báo cáo thẩm định số 3071/BCTĐ-SKHĐT ngày 07/8/2021 Báo cáo thẩm định Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Phủ Hà tại phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, Ninh Thuận, có nội dung:

“1.3 Khu vực cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khu vực bắt buộc xây dựng nhà ở để bán:

UBND thành phố đề xuất số lô đất ở xây dựng công trình trên đất gồm 65 lô/265 lô và 01 khu đất hỗn hợp tại công viên cây xanh với tổng diện tích là 6.178,81m<sup>2</sup> tại khu vực dọc theo tuyến đường giao thông chính của dự án kết nối với đường Trần Phú hiện hữu và quỹ đất thương mại dọc 02 bên công viên cây xanh tập trung (đính kèm bản đồ). Đối với các lô đất ở liền kề và đất thương mại tại các trục đường còn lại nhà đầu tư tổ chức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

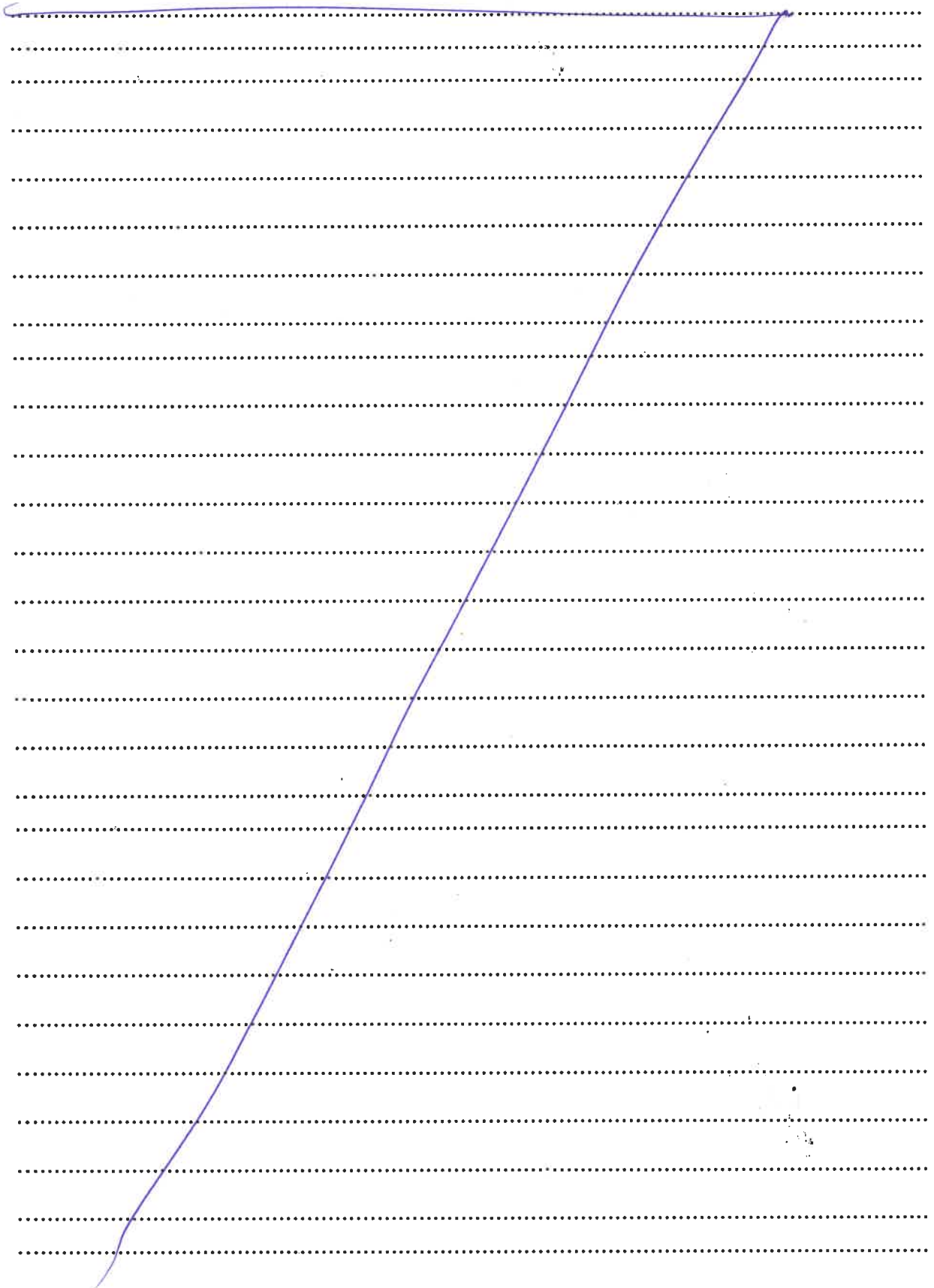
Về phương án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, Sở Xây dựng đã có ý kiến thống nhất tại văn bản số 2472/SXD-QLHDXD&HTKT ngày 12/7/2021”

Như vậy, trong nội dung của Quyết định Chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Phủ Hà được duyệt thực hiện theo quy định tại Luật Đầu tư 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đầu tư nên không có thể hiện 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, tuy nhiên tại hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư có xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án (như theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023).

## 2. Kết Luận:

Qua quá trình trao đổi và rà soát các pháp lý có liên quan, các thành viên dự họp nhận thấy trong nội dung Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/1/2024 xác định: “Cơ cấu sản phẩm nhà ở: 265 lô đất ở (125 lô đất ở phân lô liền kề; 95 lô đất ở thương mại và 45 lô đất ở dự kiến bố trí tái định cư), với diện tích 22.008,91m<sup>2</sup>. Trong đó, Nhà đầu tư xây dựng các công trình trên đất với 65 lô

(nhà ở thương mại, nhà liền kề với tổng diện tích 5.795,93m<sup>2</sup>) tại các khu vực dọc theo tuyến đường giao thông chính của dự án và Khu đất thương mại dịch vụ với tổng diện tích 500,91m<sup>2</sup>.”. Do đó, các thành viên dự họp thống nhất ngoài các khu vực bắt buộc tiến hành xây dựng nhà, thì các khu vực còn lại được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phù hợp theo Khoản 5 Điều 95/NĐ-CP ngày 24/7/2024.




.....  
.....  
.....  
Cuộc họp kết thúc vào lúc 10 giờ 00 ngày 09 tháng 01 năm 2025 nội dung cuộc họp đã được các thành viên dự họp thông qua và cùng ký vào biên bản.

Biên bản được các thành viên nhất trí thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký./.


**THƯ KÝ**

**CHỦ TRÌ**


  
Nguyễn Xuân Kỳ

**CÁC THÀNH VIÊN KHÁC**


**Sở Kế hoạch và Đầu tư**

  
Nguyễn Thế Đức

**Sở Tài nguyên và Môi trường;**

  
Lê Thị Dung

**Sở Tư pháp**

  
Trần Xuân Sinh

**Ủy ban nhân dân  
thành phố Phan Rang  
– Tháp Chàm**

  
Huệ Tân Kha

