

Số: /SXD-QLQHKT&NO

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2025

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 thuộc Dự án Khu đô thị mới Phủ Hà.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK.

Sở Xây dựng tiếp nhận Thông báo số 11/2024/TB-ĐTMK ngày 15/01/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK về đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất các khu LK.01, LK.02, LK.03, LK.04, LK.07, LK.08, LK.09; TM.01, TM.02, TM.03, TM.04 tại dự án Khu đô thị mới Phủ Hà.

Căn cứ Luật nhà ở 2023;

Căn cứ Luật kinh doanh Bất động sản 2023;

Căn cứ Nghị định số 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;

Sở Xây dựng thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản tại khu LK.01, LK.02, LK.03, LK.04, LK.07, LK.08, LK.09; TM.01, TM.02, TM.03, TM.04 được chuyển nhượng cho cá nhân thuộc dự án Khu đô thị mới Phủ Hà với các nội dung chính như sau:

### **I. Thông tin về dự án:**

- Tên dự án: Khu đô thị mới Phủ Hà.
- Địa chỉ: P.Phủ Hà, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4500621637; Ngày cấp: Lần đầu ngày 08/3/2018, thay đổi lần 06 ngày 04/12/2024; Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Ninh Thuận.

Trụ sở chính: Căn TMDV 101, Tòa B1, Chung cư Hacom Galacity, đường Nguyễn Hiến Lê, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam.

### **II. Pháp lý của dự án:**

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

- Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 783/QĐ-UBND ngày 02/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận Nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

- Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

- Quyết định số 1600/QĐ-UBND ngày 23/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 12/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phê duyệt điều chỉnh tên đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phủ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm;

- Quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phủ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm;

- Quyết định số 142/2022/QĐ-ĐTMK ngày 14/8/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK về việc Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Hệ thống điện hạ áp, trung áp và Trạm biến áp thuộc Dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

- Quyết định số 05/2024/QĐ-ĐTMK ngày 28/10/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK về việc Phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Hệ thống điện hạ áp, trung áp và Trạm biến áp thuộc Dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

- Giấy phép số 30/GPXD ngày 24/11/2023 của Sở Xây dựng Ninh Thuận;

- Giấy phép số 14/GPXD ngày 23/10/2024 của Sở Xây dựng Ninh Thuận;

- Thông báo số 45/2024/TB-ĐTMK ngày 03/4/2024 về việc khởi công công trình Hạng mục công trình Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Hệ thống điện hạ áp, trung áp và Trạm biến áp thuộc Dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

- Thông báo 4840/TB-SXD ngày 23/12/2024 của Sở Xây dựng Ninh Thuận Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình

xây dựng Hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện hạ áp, trung áp và trạm biến áp thuộc dự án Khu đô thị mới Phủ Hà.

- Thông báo số 191/TB-SXD ngày 15/01/2025 của Sở Xây dựng Ninh Thuận về Kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Hệ thống điện hạ áp, trung áp và Trạm biến áp thuộc Dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành)

- Thỏa thuận đấu nối số 20/2024/ĐLPRTC-MK giữa Điện lực Phan Rang – Tháp Chàm và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK.

- Hợp đồng dịch vụ giữa Công ty Cấp nước Ninh Thuận với Công ty Cổ phần Đầu tư MK ngày 10/10/2024.

### **3. Thông tin về đất đai của dự án:**

- Quyết định số 586/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK để thực hiện dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

- Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 04/7/2024 của UBND tỉnh Về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK để thực hiện dự án Khu đô thị mới Phủ Hà, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK tại các lô LK.01, LK.02, LK.03, LK.04, LK.07, LK.08, LK.09; TM.01, TM.02, TM.03, TM.04. *(Theo Bảng thông tin đính kèm)*

### **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**

Điều kiện đối với 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 tại lô đất thuộc khu LK.01, LK.02, LK.03, LK.04, LK.07, LK.08, LK.09; TM.01, TM.02, TM.03, TM.04 đáp ứng các quy định theo Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 như sau:

1. Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thiết yếu Khu đô thị mới Phủ Hà đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành xây dựng tại Thông báo số Thông báo 4840/TB-SXD ngày 23/12/2024 và Hạ tầng kỹ thuật thiết yếu dự án Khu đô thị mới Phủ Hà đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành xây dựng tại Thông báo 191/TB-SXD ngày 15/01/2025.

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

3. Các lô đất thuộc Khu LK.01, LK.02, LK.03, LK.04, LK.07, LK.08, LK.09; TM.01, TM.02, TM.03, TM.04 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

4. Về việc xác định các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở đã được thể hiện trong Hồ sơ đề xuất, văn bản thẩm định của Sở Kế hoạch và đầu tư và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tại các Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 và Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Đồng thời nội dung này cũng đã được các Sở ngành đã có ý kiến thống nhất tại cuộc họp ngày 23/1/2025 do Sở Xây dựng tổ chức (*Đính kèm biên bản cuộc họp*)

5. 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 Ninh Thuận đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK số: 4500621637; Ngày cấp: Lần đầu ngày 08/3/2018, thay đổi lần 06 ngày 04/12/2024;

b) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng MK đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 783/QĐ-UBND ngày 02/12/2021 và Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 31/01/2024

c) Về vốn chủ sở hữu: Doanh nghiệp đảm bảo về năng lực tài chính để thực hiện dự án Khu đô thị mới Phú Hà và đã được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại Quyết định số 06/QĐ-UBND Ngày 05/01/2024 và Chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 77/QĐ-UBND ngày 31/01/2024

d) Nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới Phú Hà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với dự án như nộp tiền sử dụng đất, nộp phí trước bạ đối với dự án.

#### **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 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.

- Trường hợp nhà đầu tư đã tiến hành thế chấp quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thì phải thực hiện giải chấp 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 khoản 5 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật liên quan trước khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng./.

#### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở: KH&ĐT, TP, TN và MT;
- UBND TP Phan Rang – Tháp Chàm;
- Cổng thông tin điện tử SXD;
- Lưu VT, QLQHKT&NƠ.

NTL

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Ngọc Quang**