

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&HTKT
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
đối với dự án Khu dân cư Thành Đồng
(Thanh Dong Residence) - đợt 4

Thái Nguyên, ngày tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 65/2026/CV-BTL.TĐ ngày 14/4/2026 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đề nghị xác nhận quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 4) tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng khác có liên quan.

Sau khi 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 theo quy định, Sở Xây dựng có thông báo như sau:

I. Các thông tin chính về dự án

1. Thông tin chung:

- Tên dự án: Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 17 121 000 003 ngày 09/01/2013 và phê duyệt điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận đầu tư số 17 121 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định: số 1988/QĐ-UBND ngày 25/8/2022, số 1261/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 và số 1639/QĐ-UBND ngày 24/10/2025.

Địa chỉ Chủ đầu tư: Tòa nhà Clubhouse (TMDV2) Dự án Khu dân cư Thành Đồng, đường Phạm Văn Đồng, phường Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên.

- Địa điểm xây dựng: Phường Ba Hàng, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên).

- Tổng diện tích dự án: 98.426,14m² (tương đương 9,84 ha), trong đó: *Diện tích thực hiện dự án: 80.431,14m², diện tích đất ở hiện trạng: 17.995,0m².*

- Diện tích giao đất (04 đợt): 74.291,5m².

- Diện tích đất chưa được giao: 6.139,64m²

- Tổng số lô đất: 373 lô đất (Trong đó: 288 lô đất cá nhân tự xây nhà, 83 lô xây thô hoàn thiện mặt ngoài, 02 lô đất TMDV).

+ Sở Xây dựng đã Thông báo 284 lô đủ điều kiện, cụ thể:

03 Thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở: 224 lô đất với diện tích 21.448,7m² (Trong đó: Đợt 1: 82 lô với diện tích 7.527,4m², Đợt 2: 136 lô với diện tích 13.334,3 m², Đợt 3: 06 lô với diện tích 587 m²)

Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: 60 lô xây thô và hoàn thiện mặt ngoài với diện tích 5.921,7m² (Văn bản số 220/SXD-QLN, PTĐT & NT ngày 14/3/2025).

+ Đợt 4: 22 lô với diện tích 2.102,2 m²

2. Về quy hoạch, thẩm định, phê duyệt dự án, cấp GPXD:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt tại Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 22/04/2022 và phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 7116/QĐ-UBND ngày 17/6/2025.

- Về thẩm định, phê duyệt dự án: Dự án được Sở Xây dựng Thái Nguyên thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu dân cư Thành Đồng tại văn

bản số 2973/SXD-QLN ngày 21/10/2022, văn bản số 2118/SXD-QLN&PTĐT ngày 17/7/2024 (hạng mục công trình Shophouse, Clubhouse, TMDV01, Hàng rào), văn bản số 3558/ SXD-QLN&PTĐT ngày 11/11/2024 (hạng mục công trình cảnh quan), văn bản số 4170/SXD-QLN&PTĐT ngày 19/12/2024 (hạng mục công trình Bể bơi, sân Tennis, cảnh quan trực chính và công dự án và Sở Công thương Thái Nguyên thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục Cấp điện và chiếu sáng tại văn bản số 2833/SCT-CNNL ngày 20/10/2022.

- Dự án được UBND thành phố Phổ Yên cấp Giấy phép xây dựng số 384/GPXD ngày 25/11/2022 cho công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Thành Đồng (phần diện tích 24.917,5 m²) tại phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, số 1074/GPXD ngày 06/12/2023 cho công trình Hạ tầng kỹ thuật (phần diện tích 45.201,1 m²), số 29/GPXD ngày 05/9/2025 cho công trình Hạ tầng kỹ thuật (phần diện tích 4.192,0 m²) và được Khu quản lý đường bộ I cấp Giấy phép thi công ngày 30/12/2022 cho công trình Nút giao đầu nối đường dẫn dự án Khu dân cư Thành Đồng vào QL.3 tại Km 44+825 (Tr), thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về Giao đất thực hiện dự án, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

- Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất 04 đợt với tổng diện tích đất được giao là 74.291,5m² tại các Quyết định: 3388/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 (đợt 1) giao đất với diện tích 24.898,4m²; Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 (đợt 2) và Quyết định số 2281/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 (điều chỉnh đợt 2) giao đất với diện tích 43.171,1m²; Quyết định số 2925/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 (đợt 3) giao đất với diện tích 2.030m²; Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 13/8/2025 (đợt 4) giao đất với diện tích 4.192 m².

- Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đợt 1) tại Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 với tổng số 280 lô đất (Trong đó: 278 lô đất ở, 02 lô đất thương mại dịch vụ), tổng diện tích là 29.631,2m² (trong đó: Đất ở: 26.783,4 m², Đất thương mại dịch vụ: 2.847,8m² và Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào các ngày: Ngày 28/10/2025 với tổng số 06 lô đất ở, diện tích: 587m²; Ngày 10/4/2026 với tổng số 34 lô đất ở, diện tích: 3.313,6 m²)

4. Về việc cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở:

Ngày 09/4/2025, Sở Xây dựng có văn bản số 755/SXD-QLN, PTĐT&NT về việc thông báo đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) đợt 1 với 82 lô đất ở tương ứng với diện tích 7.527,4m².

Ngày 29/7/2025, Sở Xây dựng có văn bản số 698/SXD-QLN&HTKT về việc 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 đối với dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) đợt 2 với 136 lô đất ở tương ứng với diện tích 13.334,3m².

Ngày 02/12/2025, Sở Xây dựng có văn bản số 4283/SXD-QLN&HTKT về việc 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 đối với dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) - đợt 3 với 06 lô đất tương ứng với diện tích 587,0m².

5. Thông tin về tình trạng thế chấp:

Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng hiện đang thực hiện thế chấp một phần của dự án là 153 Quyền sử dụng đất tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2024/HĐBĐ/NHCT222-TĐ ký kết ngày 26/3/2024 và Các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01.SĐBS-02/2024/HĐBĐ/NHCT222-TĐ vào các ngày 03/6/2025, ngày 16/7/2025, ngày 18/8/2025, ngày 23/9/2025, ngày 30/10/2025, ngày 11/11/2025, tháng 12/2025 và tháng 01/2026 để đảm bảo cho khoản vay của Dự án tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023- HĐCVDADT/NHCT222-TĐ ký kết ngày 26/12/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng. Hiện 153 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cất giữ bảo quản tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thái Nguyên.

II. Đối chiếu các 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 theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh Bất động sản:

1.1. Đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh Bất động sản:

a) *Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:*
 Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thị xã Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên) thời kỳ 2021-2030, có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Phổ Yên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 4230/QĐ-UBND ngày 30/12/2021.

(Nội dung này đã được đánh giá trong quá trình thẩm định, trình quyết định chủ trương đầu tư dự án).

b) *Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị:*

Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) thuộc Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt tại Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 22/4/2022.

Nội dung đánh giá sự phù hợp với quy hoạch (gồm quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành) đã được đánh giá tại Văn bản thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 2973/SXD-QLXD ngày 21/10/2022 của Sở Xây dựng Thái Nguyên (mục số 2 phần IV).

c) *Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan:*

Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt chủ trương đầu tư, được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu.

Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đã tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định và phê duyệt theo quy định, đảm bảo trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

d) Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng:

Đối với số lượng 22 lô đất đề nghị thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc phần diện tích của dự án, được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất đợt 01, 02, 03, 04. Đối với phần diện tích của dự án đã được giao đất, theo báo cáo và cam kết của Chủ đầu tư, đã thực hiện thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án theo đúng hồ sơ thiết kế, Giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp; đã có các biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình của Chủ đầu tư với các nhà thầu, tư vấn giám sát, tại các Biên bản đánh giá các hạng mục đã thi công theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

đ) Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Tiến độ thực hiện dự án đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1639/QĐ-UBND ngày 24/10/2025: Hết Quý II năm 2027. Đến thời điểm hiện tại việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án đảm bảo trong thời hạn thực hiện dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

1.2. Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình 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, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư cụ thể:

Các lô đất Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đề nghị xác nhận về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

- Đối với các lô đất đề nghị xác nhận về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà nằm trong khu vực của dự án đã có Biên bản nghiệm thu hoàn thành các hạng mục hạ tầng

kỹ thuật: Biên bản nghiệm thu hạng mục Thông tin liên lạc (Tuyển 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9) ngày 24/12/2024, Tuyển 5, 8, 10 ngày 15/6/2025; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục Điện sinh hoạt (Tuyển 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9) ngày 30/12/2024, Tuyển 5,8,10 ngày 20/6/2025; biên bản nghiệm thu hạng mục Điện chiếu sáng (Tuyển 1, 2, 3, 4, 6, 7,9) ngày 31/12/2024, Tuyển 5, 8, 10 ngày 21/6/2025; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục Trạm biến áp số 1, 2 ngày 27/12/2024, Trạm biến áp số 3 ngày 20/3/2025; biên bản nghiệm thu hạng mục thoát nước mưa dưới hè (Tuyển 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9) ngày 23/12/2024, Tuyển 5,8,10 ngày 15/6/2025; biên bản nghiệm thu hạng mục san nền ngày 01/12/2014; biên bản nghiệm thu hạng mục thoát nước thải (Tuyển 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9) ngày 23/12/2024, Tuyển 5, 8, 10 ngày 15/6/2025; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục đường giao thông các tuyến 1, 2, 3, 6, 7, 9 và trạm xử lý nước thải ngày 25/01/2025, Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục đường giao thông các tuyến 5, 8, 10 ngày 18/7/2025; biên bản nghiệm thu hạng mục Cấp nước ngày 21/02/2025; Nghiệm thu thử áp lực, xúc xả đường ống nước sạch ngày 12/3/2025.

- Đối với hạng mục phòng cháy chữa cháy đã được phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Thái Nguyên:

+ Chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC tại Văn bản: số 62/NT-PCCC ngày 31/3/2025;

+ Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy (lần 1) giữa Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long – Thành Đồng, các đơn vị thi công, đơn vị tư vấn giám sát xây dựng;

+ Văn bản số 04/NT-PCCC ngày 24/7/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

1.3. 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:

Chủ đầu tư dự án đã thực hiện ký Hợp đồng cung cấp các dịch vụ:

- Cấp điện: Thỏa thuận đấu nối công trình điện giữa Điện lực thành phố Phổ Yên và Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long- Thành Đồng số 66/ĐLTTPY-

TTĐN ngày 30/10/2024, Hợp đồng mua bán điện với Hợp tác xã dịch vụ điện Đồng Tiến ngày 10/3/2025 (Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã số 4600687085 ngày 08/6/2022, Giấy phép hoạt động điện lực số 109/GP-SCT ngày 09/9/2016 do Sở Công thương cấp);

- Thu gom rác thải: Hợp đồng nguyên tắc số 1302/2025/THANHDONG-MTXPY ngày 13/02/2025 về việc thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt giữa Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long- Thành Đồng với Hợp tác xã Thương mại và Dịch vụ môi trường xanh Phổ Yên.

- Cấp nước: Đã thỏa thuận đấu nối cấp nước với Chi nhánh Xí nghiệp Nước sạch số 2- Công ty Cổ phần Nước sạch Thái Nguyên để cấp nước cho dự án. Đã có Biên bản số 2/CNS/TAP/TD nghiệm thu thử áp lực, xúc xả đường ống nước với đơn vị cấp nước ngày 12/ 3/2025. Công ty TNHH Xây dựng công trình nước sạch Thái Nguyên ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long- Thành Đồng số 830/2025/HĐTC/XDCT-TĐ về việc nhận thi công công trình: “Cung cấp vật tư, lắp đặt hệ thống cấp nước cho dự án Khu dân cư Thành Đồng”.

(Có các hợp đồng, Biên bản, Văn bản thỏa thuận kèm theo trong hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư)

1.4. 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:

Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì:

"Mục tiêu của dự án:

- *Xây dựng Khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt với đầy đủ các khu chức năng, hình thành không gian sống xanh, sạch và văn minh tại khu vực trung tâm thành phố Phổ Yên.*

- *Xây dựng các công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công trình Clubhouse, bể bơi, sân tennis, công, biểu tượng dự án...*

- *Tăng quỹ nhà ở và công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ đáp ứng các yêu cầu về chỗ ở, học tập, vui chơi giải trí và các dịch vụ xã hội khác cho dân cư trong khu vực và vùng lân cận, tạo công ăn việc làm cho người lao động và đóng góp vào ngân sách nhà nước tại địa phương.*

4.8. Hạng mục nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh:

Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư được kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật”.

Vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư.

2. 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.

Đối với 22 lô đất Chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà ở đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào ngày 10/4/2026.

(Có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ)

3. 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:

Tại Văn bản số 65/2026/CV-BTL.TĐ ngày 14/4/2026 của Chủ đầu tư đã báo cáo, khẳng định các lô đất nói trên 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.

4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án:

Tại Văn bản số 65/2026/CV-BTL.TĐ ngày 14/4/2026 của Chủ đầu tư đã báo cáo, khẳng định các lô đất nói trên không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

5. 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:

Tại Văn bản số 65/2026/CV-BTL.TĐ ngày 14/4/2026 của Chủ đầu tư, các lô đất trên đảm bảo không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

6. Đối chiếu quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15:

- Đối với 22 lô đất ở của dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên do Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đề nghị xác nhận về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 4) nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; không nằm trong các lô đất Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài tuân thủ theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1261/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên và nằm trong khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trên địa bàn thành phố Phổ Yên (nay là phường Phổ Yên).

- Các lô đất nói trên nằm trong khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào ngày 10/4/2026.

Căn cứ Điều 31, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về 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 và Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn Thủ tục 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: Sở Xây dựng thông báo **22 lô** đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 4) tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (*đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*).

Chi tiết theo Phụ lục đính kèm.

III. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư:

1. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư phải bảo đảm các điều kiện:

- 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 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: Chủ đầu tư đã công khai dự án trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp theo địa chỉ <http://cityrise.com.vn> và trên trang thông tin điện tử của Bộ xây dựng <http://bds.xaydung.gov.vn> đảm bảo theo quy định hiện hành.

- 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.

- 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 đai 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.

- 22 lô đất đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Thái Nguyên. Đề nghị chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng) khi ký hợp đồng với khách hàng phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo đất đai đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở của Sở Xây dựng.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm:

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về Xây dựng, Quy hoạch, Đầu tư, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Môi trường, Phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng xây dựng công trình, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục nghiệm thu hạng mục công trình theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản để xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất; nếu quá thời hạn này mà cá nhân chưa xây dựng nhà ở thì bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; có trách nhiệm giám sát việc xây dựng nhà ở của cá nhân theo nội dung dự án đã được phê duyệt và nội dung hợp đồng đã ký kết.

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

Trên đây là văn bản của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (*đợt 4*) tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Công an tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Lãnh đạo Sở Xây dựng;
- VPSXD (đăng tải Website);
- Lưu: VT, QLN & HTKT.

Nga.nt

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng

PHỤ LỤC

22 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

(kèm theo Văn bản số: /SXD-QLN&HTKT ngày / 4 /2026
của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên)

Stt	Số thửa chính lý	Diện tích (m ²)	Loại đất	Số ô theo bản đồ chia lô	Số GCN	Số vào sổ cấp GCN	Tình trạng thế chấp: ("X" là Có)
1	500	79,40	ODT	LK4-16	AA06828907	CT6561	X
2	504	79,00	ODT	LK4-17	AA06828908	CT6562	X
3	503	78,60	ODT	LK4-18	AA06828909	CT6563	X
4	502	78,20	ODT	LK4-19	AA06828910	CT6564	X
5	501	77,80	ODT	LK4-20	AA06828911	CT6565	X
6	517	110,80	ODT	LK16-02	AA06828924	CT6578	X
7	600	110,80	ODT	LK16-03	AA06828925	CT6579	X
8	616	110,80	ODT	LK16-04	AA06828926	CT6580	X
9	602	110,90	ODT	LK16-05	AA06828928	CT6581	X
10	603	110,90	ODT	LK16-06	AA06828929	CT6582	X
11	605	75,00	ODT	LK17-13	AA06828930	CT6583	X
12	604	75,00	ODT	LK17-14	AA06828931	CT6584	X
13	615	75,00	ODT	LK20-18	AA06828932	CT6585	X
14	614	75,00	ODT	LK20-19	AA06828933	CT6586	X
15	613	75,00	ODT	LK20-20	AA06828934	CT6587	X
16	609	75,00	ODT	LK20-21	AA06828935	CT6588	X
17	608	75,00	ODT	LK20-22	AA06828936	CT6589	X
18	607	75,00	ODT	LK20-23	AA06828937	CT6590	X
19	606	75,00	ODT	LK20-24	AA06828938	CT6591	X
20	610	160,00	ODT	BT-08	AA06828939	CT6592	X
21	611	160,00	ODT	BT-09	AA06828940	CT6593	X
22	612	160,00	ODT	BT-10	AA06828941	CT6594	X
TỔNG CỘNG		2.102,20					