



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện đối với 1.350 lô đất
đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án
Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình
Sơn, huyện Long Thành, tỉnh
Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

Sở Xây dựng Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện đối với 1.350 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Kim Oanh (khoảng 49,8 ha) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, Văn bản cam kết số 526/2024/CV-TL ngày 18 tháng 12 năm 2024, Văn bản thuyết minh bổ sung số 536/2024/CV-TL ngày 24/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi. Giấy Tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 04/TTPVHCC (BPTNTKQ) ngày 11/12/2024 (kèm theo Văn bản số 514/2024/CV-TL của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi ngày 10 tháng 12 năm 2024). Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

- Tên Dự án: Khu dân cư Kim Oanh
- Địa điểm: xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi
- Số lượng lô đất đề nghị thông báo đủ điều kiện được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là 1.350 lô theo đề nghị của Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi tại Văn bản số 514/2024/CV-TL ngày 10/12/2024.

II. Hồ sơ của dự án do chủ đầu tư cung cấp

1. Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư, về xây dựng, về nhà ở.

- Quyết định số 2724/QĐ-UBND ngày 30/08/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 49,80 ha tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành đồng thời được chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 4786/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất đấu giá ghi tại Điều 1, Quyết định số 2724/QĐ-UBND ngày 30/08/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

2. Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án bất động sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, về quy hoạch đô thị.

Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Kim Oanh, tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Văn bản số 382/SXD-QLXD ngày 28/01/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật + Nhà liên kế (552 căn) + Cổng chào thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

4. Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng

Văn bản số 4834/SXD-QLXD ngày 15/09/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

5. Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng

- Thông báo số 24/TB-SXD ngày 28/01/2022 của Sở xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (*Công trình: Đường giao thông thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh*) kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 279/BBKT-2021 ngày 29/12/2021 của Đoàn kiểm tra.

- Văn bản số 3223/SXD-QLCLXD ngày 17/7/2024 của Sở Xây dựng về việc kết quả kiểm tra theo giấy phép xây dựng đối với công trình trạm xử lý nước thải giai đoạn 1 – công suất 567 m³/ngày đêm thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai kèm Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 10/6/2024.

6. Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải

- Về cấp điện

Biên bản Thỏa thuận đầu nối số 25/BBTT ngày 13/01/2021 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

- Về cấp nước

+ Thỏa thuận đầu nối số 224/2020/CV-TL ngày 27/10/2020 giữa Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi về việc thỏa thuận đầu nối cấp nước của dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn bản số 745/CN-BQLDA ngày 30/09/2022 góp ý kiến hồ sơ thỏa thuận đầu nối hệ thống cấp nước cho dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

+ Giấy phép khai thác, sử dụng nước dưới đất số 270/GP-UBND ngày 29/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi được phép khai thác phục vụ cấp nước sinh hoạt, tưới cây và phòng cháy cho Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

- Về thoát nước và xử lý nước thải

+ Ngày 12/07/2024, UBND huyện Long Thành có Văn bản số 8084/UBND-KT về việc thỏa thuận hướng thoát nước mưa, nước thải của dự án.

+ Về công trình xử lý nước thải tại dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi đã thi công hoàn thiện giai đoạn 1 với công suất là 567/m³ ngày đêm và đã được Sở Xây dựng nghiệm thu theo Văn bản số 3223/SXD-QLCLXD ngày 17/07/2024.

- Về thu gom rác thải

Văn bản số 736/UBND ngày 07/11/2024 của UBND xã Bình Sơn về việc thu gom rác thải đối với dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành. Hiện tại, dự án chưa có hộ dân sinh sống nên chưa có phát sinh chất rác thải.

- Về kết nối hạ tầng chung khu vực

Văn bản số 4440/SGTVT-QLGT ngày 20/7/2020 của Sở Giao thông vận tải chấp thuận chủ trương đầu nối giao thông của dự án Khu dân cư Kim Oanh vào đường ĐT 769 tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai

1.350 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

(đính kèm Danh sách 1.350 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

III. Nội dung đề nghị của chủ đầu tư

Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi đề nghị thông báo đủ điều kiện đối với 1.350 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Kim Oanh (khoảng 49,8 ha) tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở *(nêu tại mục I.4 Văn bản này)*.

IV. Kết quả kiểm tra điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Về yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

- Về các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

+ Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 49,80 ha tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành đồng thời được chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi tại Quyết định số 2724/QĐ-UBND ngày 30/08/2019, đã được UBND tỉnh điều chỉnh tại Quyết định số 4786/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 về việc điều chỉnh diện tích đất đấu giá ghi tại Điều 1, Quyết định số 2724/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND tỉnh.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được Sở Xây dựng có Văn bản số 4834/SXD-QLXD ngày 15/9/2020 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án, Văn bản số 382/SXD-QLXD ngày 28/01/2021 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật + Nhà liên kế (552 căn) + Cổng chào, Thông báo số 24/TB-SXD ngày 28/01/2022 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (*Công trình: Đường giao thông thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh*) và Văn bản số 3223/SXD-QLCLXD ngày 17/7/2024 về việc kết quả kiểm tra theo giấy phép xây dựng đối với công trình Trạm xử lý nước thải giai đoạn 1 – công suất 567 m³/ngày đêm.

- Về thủ tục phòng cháy chữa cháy: Dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 347/TD-PCCC ngày 28/8/2020, Văn bản số 06/NT-PCCC ngày 14/01/2022 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Về thủ tục môi trường: Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 06/01/2021.

- Về thỏa thuận hướng thoát nước mưa, nước thải: Dự án đã được UBND huyện Long Thành có Văn bản số 8084/UBND-KT ngày 12/7/2024 về việc thỏa thuận hướng thoát nước mưa, nước thải

- Dự án Khu dân cư Kim Oanh (khoảng 49,8 ha) tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành cơ bản phù hợp Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27/01/2022; sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 và Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 (*Số thứ tự 30, Mục III, Phần A. Nhà ở thương mại*).

- Dự án đã được 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.

- Dự án cơ bản đảm bảo cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Chủ đầu tư đã cung cấp bản sao y có chứng thực hoặc bản sao y điện tử 1.350 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất tương ứng với 1.350 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án (*Phụ lục danh sách 1.350 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo*) đáp ứng điều kiện xây dựng nhà ở.

3. Về việc 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 quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: Hồ sơ thủ tục hành chính không yêu cầu cung cấp tài liệu liên quan nội dung này, do đó chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo quyền sử dụng đất nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không thuộc trường hợp cấm giao dịch, không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch (theo cam kết của chủ đầu tư tại Văn bản số 526/2024/CV-TL ngày 18/12/2024).

4. Dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận các vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án (1.657 lô/2.128 lô) tại Văn bản số 8564/UBND-KTN ngày 23/07/2024. 1.350 lô đất được xem xét điều kiện chuyển nhượng thuộc trong số 1.657 lô đất đã được cho phép vị trí phân lô bán nền nói trên.

5. Về thành phần hồ sơ: cơ bản chủ đầu tư đã cung cấp bản sao chứng thực được nêu tại mục II Văn bản này.

6. Dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã được công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 tại địa chỉ trang web:

<https://kimoanhgroup.vn/phe-duyet-do-an-quy-hoach-chi-tiet-1-500-khu-dan-cu-kim-oanh/>.

V. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ các điều kiện, thành phần hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Kim Oanh (khoảng 49,8 ha) tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp

luật về nhà ở và kết quả kiểm tra hồ sơ nêu tại mục IV Văn bản này, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quyền sử dụng đất đối với 1.350 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật (*Phụ lục danh sách 1.350 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở kèm theo*) thuộc dự án Khu dân cư Kim Oanh (khoảng 49,8 ha) tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên cơ sở chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm đảm bảo quyền sử dụng đất đáp ứng quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 (*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*).

2. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án (*bao gồm quyền sử dụng đất đã có hạ tầng trong Phụ lục danh sách 1.350 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở kèm theo*) thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với khách hàng (*quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023*).

3. Trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở sẽ bị xử lý theo quy định. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (nếu có).

4. Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi phải thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

VI. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư và các chủ thể có liên quan

- Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*nêu tại điểm 4 mục I Văn bản này*) với khách hàng sau khi đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận về thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chủ đầu tư có trách nhiệm công khai nội dung này cho khách hàng được biết.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phải xác định rõ thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật của dự án để xây dựng nhà ở phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau khi đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận về thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành

việc xây dựng nhà ở); nếu quá thời hạn này mà cá nhân chưa hoàn thành xây dựng nhà ở thì bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; chủ đầu tư 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 (*quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở*).

- Chịu trách nhiệm về các thông tin của dự án, chủ đầu tư, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo các yêu cầu tại Văn bản số 8564/UBND-KTN ngày 23/07/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận các vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết tại dự án Khu dân cư Kim Oanh (khoảng 49,8 ha), xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

- Chủ đầu tư phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 32 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023.

- Về quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 33 và Điều 34 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, trong đó lưu ý:

+ Bên chuyển nhượng có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở đảm bảo đúng tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong trường hợp 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.

+ Bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện việc xây dựng nhà ở đảm bảo tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết; chịu sự giám sát của bên chuyển nhượng trong quá trình xây dựng nhà ở theo thỏa

thuận trong hợp đồng và thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai thông tin của dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng quản lý theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 sau khi hệ thống thông tin này hoạt động ổn định.

- Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Thông báo số 24/TB-SXD ngày 28/01/2022 (kèm theo Biên bản kiểm tra số 279/BBKT-2021 ngày 29/12/2021 của Đoàn kiểm tra Sở Xây dựng).

- Chủ đầu tư chỉ được thực hiện kinh doanh bất động sản khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Kết quả giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính tại văn bản này thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và Báo cáo số 400/BC-SXD ngày 16/12/2024 của Sở Xây dựng. Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở TNMT;
- UBND huyện Long Thành (để theo dõi, kiểm tra);
- Ban Giám đốc Sở;
- Thanh tra Sở Xây dựng (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLNN-TTBĐS. (Binh)

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà