

Số: /SXD-QLN&TTBDS
V/v điều kiện chuyển nhượng
quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ
thuật trong dự án Khu dân cư theo
quy hoạch tại xã Đại Phước, thành
phố Đồng Nai cho cá nhân tự xây
dựng nhà ở
(*Hồ sơ một cửa*)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.

Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch (*diện tích khoảng 2,15789ha*) tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư, Giấy Tiếp nhận hồ sơ và hện trả kết quả số H19.14-260717005 (*TTPVHCC*) ngày 17/07/2026 (*kèm theo Văn bản số 95/2026/CV-NT ngày 17/07/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành*); Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước.
2. Địa điểm dự án: xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai.
3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.
4. Tiến độ thực hiện dự án: Từ tháng 6 năm 2014 đến tháng 05 năm 2027.
5. Số lượng lô đất đề nghị thông báo đủ điều kiện được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở: 85 lô¹ theo đề nghị tại Văn bản số 95/2026/CV-NT ngày 17/07/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.

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 theo quy định của pháp luật về đầu tư, về xây dựng, về nhà ở

¹ UBND thành phố Đồng Nai chấp thuận vị trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Văn bản số 457/QĐ-UBND ngày 27/5/2026.

- Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh lập thủ tục đầu tư khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch tại văn bản số 3896/UBND-CNN ngày 28/05/2007, được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch chấp thuận thay đổi chủ đầu tư từ Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành tại văn bản số 872/UBND-KT ngày 18/04/2012 và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các văn bản số 1133/UBND-KT ngày 22/04/2013; Văn bản số 2426/UBND-CN ngày 26/06/2014 và được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương tại văn bản số 10548/UBND-KTN ngày 12/09/2019 và Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 22/08/2025.

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

- Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước tại Quyết định số 5266/QĐ.CT.UBT ngày 28/10/2004; phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đại Lộc, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 10212/QĐ-UBND ngày 11/12/2006 và Duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Lộc tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 02/07/2013.

3. 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 1415/SXD-QLXD ngày 10/04/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 4705/SXD-QLXD ngày 25/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, thông báo kết quả thẩm định thiết kế thi công các công trình của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

4. 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

- Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 29/06/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

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

- Văn bản số 822/SXD-TTr ngày 31/03/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 29/06/2020 của Sở Xây dựng cấp.

6. Tài liệu về cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải

- Về cấp điện:

+ Thỏa thuận đấu nối giữa điện lực Nhơn Trạch và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành ngày 04/11/2019.

+ Thỏa thuận đấu nối số 327/TTĐN-ĐLĐN giữa điện lực Nhơn Trạch và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành ngày 06/8/2021.

+ Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành ngày 18/02/2022.

- Về cấp nước:

+ Biên bản làm việc ngày 25/12/2017 về việc bàn giao quản lý hệ thống cấp nước Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước.

- Về thoát nước và xử lý nước thải:

+ Vị trí đấu nối hệ thống thoát nước thải được UBND huyện Nhơn Trạch chấp thuận vị trí đấu nối vào hệ thống thoát nước thải của Khu dân cư Đại Lộc tại Văn bản số 5014/UBND-KTN ngày 12/6/2020 (*kèm theo biên bản kiểm tra hiện trạng*). Mặt khác, dự án khu dân cư do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch là một tiểu khu thuộc Khu dân cư Đại Lộc, theo đó toàn bộ nước thải của dự án sẽ được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải chung, vị trí nằm ngoài ranh của dự án khu dân cư của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành. Tại thời điểm kiểm tra, trạm xử lý nước thải chung Khu dân cư Đại Lộc chưa được đầu tư xây dựng để xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi thải ra môi trường theo quy định. Để tháo gỡ vướng mắc trong công tác nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án, UBND tỉnh đã chấp thuận phương án tạm ứng số tiền đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung cho Khu dân cư Đại Lộc tại Văn bản số 14348/UBND-KTN ngày 25/11/2020 và được UBND huyện Nhơn Trạch xác nhận đã thu tiền tạm ứng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành tại Văn bản số 155/BC-UBND ngày 14/4/2021

+ Giấy phép thi công số 434/UBND-CN ngày 23/08/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp phép thi công đấu nối giao thông và hệ thống thoát nước mưa công trình hạ tầng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.

- Về thu gom rác thải:

+ Khu vực dự án nằm tại trung tâm xã Đại Phước nên rác thải sinh hoạt từ các hộ dân trong khu vực dự án sẽ được đơn vị dịch vụ môi trường (*Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Vận tải Môi trường Đại Tiến*) thu gom, vận chuyển đi xử lý theo quy định. Các hộ dân trả phí thu gom rác thải hàng tháng cho đơn vị này theo mức giá được cơ quan có thẩm quyền ban hành theo quy định.

- Về kết nối hạ tầng khu vực:

+ Giấy phép thi công số 6149/GP-SGTVT ngày 04/10/2017 do Sở Giao thông vận tải (*nay là Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*) cấp.

+ Văn bản số 5700/SGTVT-QLGT ngày 04/10/2017 của Sở Giao thông vận tải (*nay là Sở Xây dựng*) tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông của nút giao đường N3 khu dân cư Đại Lộc đấu nối vào đường DT769 tại Km2+819, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

+ Giấy phép thi công số 434/UBND-CN ngày 23/08/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp phép thi công đấu nối giao thông và hệ thống thoát nước mưa công trình hạ tầng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.

7. Về báo cáo đánh giá tác động môi trường

- Văn bản số 3966/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước (*diện tích khoảng 2,15789 ha*) tại xã Đại Phước huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

8. Về thủ tục Phòng cháy và chữa cháy

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 410/TD-PCCC ngày 22/8/2017.

- Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy số 215/NT-PCCC ngày 05/09/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An tỉnh Đồng Nai.

9. Về thủ tục ký quỹ dự án.

- Văn bản thoả thuận bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 12/2026 ngày 28/7/2026.

10. 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

- Tổng số 85 lô đất đất đề nghị thông báo đủ điều kiện được thực hiện chuyển nhượng đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp 85 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Phụ lục kèm theo Văn bản này*).

III. Nội dung đề nghị của chủ đầu tư

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành đề nghị thông báo đủ điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước (*diện tích khoảng 2,15789 ha*) tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (*nêu tại mục I.5 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 đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

a) Các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Yêu cầu dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (*khoản 1 Điều 11*): Dự án phù hợp với các yêu cầu này và đã được giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*xem Mục 7 Phần II ở trên*).

- Yêu cầu 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 (*khoản 2 Điều 11*): Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 (*xem Mục 2 Phần II ở trên*).

- Yêu cầu về 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 (*khoản 3 Điều 11*): Dự án đã thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng và đã được cấp Giấy phép xây dựng (*xem Mục 3, 4 Phần II ở trên*).

- Yêu cầu tuân thủ Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng (*khoản 4 Điều 11*): Dự án đã được Sở Xây dựng thông báo kết

quả kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng (*xem Mục 5 Phần II ở trên*).

- Yêu cầu 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 (*khoản 5 Điều 11*): Dự án đã đầu tư xây dựng các công trình đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và đã được Sở Xây dựng có văn bản số 822/SXD-TTr ngày 31/03/2022 về việc thông báo kết quả kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 29/06/2020 của Sở Xây dựng cấp (*xem Mục 5 Phần II ở trên*).

b) Yêu cầu 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: Dự án đã đầu tư xây dựng các công trình đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và đã được Sở Xây dựng có văn bản số 822/SXD-TTr ngày 31/03/2022 về việc thông báo kết quả kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 29/06/2020 của Sở Xây dựng cấp.

c) Yêu cầu 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: Dự án đã thực hiện thỏa thuận đấu nối cấp nguồn điện; thỏa thuận đấu nối và cung cấp nước sạch; thỏa thuận vị trí đấu nối thoát nước mưa, nước thải; đảm bảo có đơn vị thu gom, xử lý rác thải; chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công đấu nối đường giao thông... (*xem Mục 6 Phần II ở trên*).

d) Yêu cầu 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: các lô đất ở chủ đầu tư thông báo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận vị trí phân lô bán nền tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 27/5/2026.

2. Yêu cầu 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: Chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực 85 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều

kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tương ứng với 85 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án (*Phụ lục kèm theo Văn bản này*).

3. Yêu cầu 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.

4. Yêu cầu đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai: Dự án được thực hiện tại xã Đại Phước thành phố Đồng Nai, không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III và không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận các vị trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân xây dựng nhà ở tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 27/5/2026. Các lô đất được xem xét điều kiện chuyển nhượng thuộc trong số 85 lô đất đã được cho phép vị trí phân lô bán nền nói trên.

5. Yêu cầu 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 Điều 6 của Luật này: Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, 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 tại địa chỉ trang web: <https://nhonthanh.vn/project/khu-dan-cu-dai-phuoc/>.

6. Về thành phần hồ sơ: cơ bản Chủ đầu tư đã cung cấp bản sao (*đã đối chiếu bản chính*) được nêu tại mục II Văn bản này.

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 theo quy hoạch tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai (*diện tích khoảng 2,15789 ha*) 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 85 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật (*Phụ lục kèm theo Văn bản này*) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước thành phố Đồng Nai (*diện tích khoảng 2,15789 ha*) 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 2023.

2. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo trước khi thực hiện ký kết 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 thì quyền sử dụng đất này phải đáp ứng quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

3. 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 danh sách theo Phụ lục kèm theo Văn bản này*) 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 2023*).

4. 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, pháp luật về xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (*nếu có*).

5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành 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

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về 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.

- Việc bán, cho thuê mua nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 18, 19 của Luật Nhà ở 2023 và Điều 4, 5, 7 của Nghị

định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 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.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm về việc cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật của dự án để tự xây dựng nhà ở phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 27/5/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai; 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; 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*).

- 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 cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo các yêu cầu tại Điều 2 Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 27/5/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận các vị trí được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai (*diện tích khoảng 2,15789 ha*) và Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 22/08/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (*nay là thành phố Đồng Nai*) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

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

tiền độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng 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 bảo đảm tiền độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng 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 2023 theo quy định.

- 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.

Trên đây là nội dung thông báo điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch (*diện tích khoảng 2,15789 ha*) tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành. Sở Xây dựng Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở NNMT;
- UBND xã Đại Phước (*theo dõi, kiểm tra*);
- Ban Giám Đốc Sở;
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS._{Hải.}

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương