

Số: /SXD-QLN
V/v hướng dẫn việc 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

Nghệ An, ngày tháng 7 năm 2025

Kính gửi: Các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở
trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng hướng dẫn việc 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 quy định tại 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 năm 2023 như sau:

1. Về 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:

Tại Điều 9 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 năm 2023 quy định:

“Điều 9. 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

1. Trước khi thực hiện ký kết hợp đồng 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, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có dự án 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 kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ gồm bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao được chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý của các giấy tờ sau:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

đ) 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;

e) Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải;

g) 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.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm 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 của Luật Kinh doanh bất động sản và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện chuyển nhượng phải nêu rõ lý do; đồng thời đăng tải văn bản trả lời trên cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để công bố thông tin.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời theo thời hạn quy định thì doanh nghiệp có quyền khởi kiện, khiếu nại theo quy định pháp luật.”

Vì vậy, đề nghị các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh nghiên cứu quy định nêu trên, trước khi thực hiện ký kết hợp đồng 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 phải lập hồ sơ theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi về Sở Xây dựng để được xem xét kiểm tra điều kiện và trả lời bằng văn bản cho Chủ đầu tư về đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo đúng quy định.

2. Về nghiệm thu hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng:

2.1. Các điều kiện nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật đưa vào sử dụng.

Theo khoản 1 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (sửa đổi bởi điểm a khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng) quy định trước khi đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức và trực tiếp tham gia nghiệm thu hoàn thành toàn bộ hạng mục công trình, công trình xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:

- Các công việc xây dựng đã được thi công đầy đủ theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;

- Công tác nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận, giai đoạn trong quá

trình thi công được thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 21, Điều 22 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ (được sửa đổi tại khoản 4 Điều 11 Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ);

- Kết quả thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng;

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.

2.2. Đối với các trường hợp công trình hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và Phụ lục III của Nghị định 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu. Các công trình còn lại do Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành theo quy định.

2.3. Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật đưa vào sử dụng thực hiện theo khoản 6 Điều 23 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

2.4. Thành phần ký biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật đưa vào sử dụng thực hiện theo khoản 7 Điều 23 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

Đề nghị các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở XD (để b/c);
- Các Phó GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng tải Cổng TTĐT);
- Lưu: VT; QLNN (Anh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại