

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

V/v về việc 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 Dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỳ, huyện Diễn Châu

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

Nghệ An, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Oleco-NQ.

Xét đề nghị của Công ty TNHH Oleco-NQ tại Văn bản số 147/2025/CV-ONQ/DA3 (Công ty cung cấp đầy đủ hồ sơ ngày 29/7/2025). Trên cơ sở hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin về dự án:

1.1. Thông tin chung:

- Tên dự án: Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp.
- Địa điểm thực hiện: Xã Đức Châu, tỉnh Nghệ An (trước ngày 01/7/2025 là xã Diễn Kỳ, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An).
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Oleco-NQ.

2.1. Hồ sơ pháp lý của dự án:

Dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Đức Châu, tỉnh Nghệ An đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 01/02/2019, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định 4426/QĐ-UBND ngày 29/10/2019; phê duyệt điều chỉnh quy hoạch lần 2 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 13/7/2018; phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án tại Quyết định số 924/QĐ-UBND ngày 29/3/2019; giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất tại Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 06/5/2019; phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch tại Quyết định số 4082/QĐ-UBND ngày 08/10/2019; Sở Xây dựng cho ý kiến về thiết kế cơ sở tại các văn bản: số 436/TĐ.SXD-HĐXD ngày 07/9/2018, số 212/TĐ.SXD-HĐXD ngày 31/5/2019; số 491/TĐ.SXD-HĐXD ngày 25/10/2019; cấp các Giấy phép xây dựng số 72 GP/SXD 05/8/2019 và số 111 GP/SXD 08/11/2019. Toàn bộ các lô đất thương mại dịch vụ, giáo dục, nhà ở của Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất quy hoạch: 333.536 m². Trong đó:

- Khu nhà ở thấp tầng, tổng diện tích 149.988,0 m² với tổng 1.196 lô;
- Khu đất công cộng đô thị (nhà văn hóa): diện tích 1.376,0 m²;
- Khu đất giáo dục cơ sở: diện tích 12.000,0 m²;

- Khu đất cây xanh đô thị: diện tích 27.119,0 m²;
- Khu đất giao thông và bãi đỗ xe: diện tích 131.695,0 m²;
- Khu đất kinh doanh (dịch vụ thương mại): diện tích 8.895,0 m²;
- Khu đất công trình đầu mối hạ tầng: diện tích 2.463,0 m².

2. Về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án:

Ngày 11/11/2020, UBND tỉnh Nghệ An có Quyết định số 4019/QĐ-UBND về việc cho 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 Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp. Trong đó cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền đối với 956 lô đất xây dựng nhà ở biệt thự, liền kề của dự án (*cụ thể các lô đất theo Quyết định số 4019/QĐ-UBND*).

3. Về hồ sơ 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 do Công ty TNHH Oleco – NQ cung cấp.

- Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định 4426/QĐ-UBND ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỷ, huyện Diễn Châu; Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp.

- Giấy phép xây dựng số 72 GP/SXD ngày 05/8/2019 và số 68 GP/SXD 02/10/2020 của Sở Xây dựng Nghệ An.

- Các Văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Sở Xây dựng: số 436/TĐ.SXD-HĐXD ngày 07/9/2018, số 212/TĐ.SXD-HĐXD ngày 31/5/2019; số 491/TĐ.SXD-HĐXD ngày 25/10/2019.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 12/8/2020 đối với hạng mục công trình: Thi công san nền, vỉa hè, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 02/12/2022 đối với hạng mục công trình: Thi công điện trung thế, hệ thống điện hạ thế, hệ thống điện chiếu sáng, cấp điện – đầu nối điện, trạm biến áp – hệ thống điện; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 30/12/2020 đối với hạng mục công trình: Thiết kế, thi công lắp đặt và chuyển giao công nghệ xử lý nước thải công suất 1500m³/ngày.đêm; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 06/02/2021 đối với hạng mục công trình: Thi công các hạng mục an toàn giao thông; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 17/06/2020 đối với hạng mục công trình: Thi công cây xanh cảnh quan; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng ngày 12/08/2020 đối với hạng mục công trình: Thi công hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy.

- Văn bản số 165/NT-PCCC ngày 15/11/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH Công an tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC.

- Giấy phép môi trường số 19/GPMT-STNMT của Sở TN&MT cấp ngày 09/9/2024.

- Hợp đồng số 5045/2021 ngày 01/6/2021 về việc cung cấp nước giữa Công ty TNHH OLECO-NQ và Công ty cổ phần cấp nước Diễn Châu; Hợp đồng số 21/DY0001 ngày 13/8/2021 giữa Công ty Công ty điện lực Nghệ An (bên bán điện) và Công ty TNHH OLECO-NQ (bên mua điện); Hợp đồng số 132/2023/HDDV/OLECONQ-XLMTNA ngày 23/10/2023 hợp đồng dịch vụ thu gom chất thải nguy hại giữa Công ty TNHH OLECO-NQ và Công ty xử lý môi trường Nghệ An.

- 256 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Sở Nông nghiệp và Môi trường Nghệ An cấp (*Số Giấy chứng nhận theo danh sách thông tin các lô đất kèm theo*).

4. Thông tin về các lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở:

Căn cứ 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, đối chiếu với hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng thông báo 256 lô đất thuộc dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (*Các lô đất này nằm trong danh sách các lô đất được UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Quyết định số 4019/QĐ-UBND ngày 11/11/2020*). Chi tiết 256 lô đất theo Phụ lục kèm theo văn bản này.

5. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư:

5.1. Thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của 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. Thông tin cho khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại dự án cần nghiên cứu kỹ lưỡng quy định của pháp luật, thông tin dự án (thông tin về quy hoạch như bãi đỗ xe, công viên cây xanh, thương mại dịch vụ, trường học...; thông tin về pháp lý của dự án; thông tin về quyền sử dụng đất; thông tin về cơ sở hạ tầng kỹ thuật; thông tin về thời gian phải hoàn thành xây dựng nhà ở...), các quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện. Chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với việc cung cấp các thông tin nêu trên đầy đủ, chính xác cho khách hàng.

5.2. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho cá nhân nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng hoàn thành nhà ở đảm bảo thời gian theo quy định (theo đúng thời gian được UBND tỉnh xác định bằng văn bản), 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.

5.3. Nếu dự án có phát sinh nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước, thì chủ đầu tư phải hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước trước khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

5.4. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án; chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư; phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công; công tác 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 đảm bảo chính xác nội dung, trình tự theo quy định; chịu trách nhiệm về việc triển khai, thực hiện dự án đảm theo quy định của pháp luật hiện hành. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra hồ sơ, cho ý kiến về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng đối với Văn bản số 147/2025/CV-ONQ/DA3 của Công ty TNHH Oleco-NQ, đề nghị Công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD (để b/c);
- Phó GD Sở XD Đoàn Văn Đại;
- Văn phòng Sở (để đăng tải lên Cổng TTĐT Sở XD);
- Lưu: VP; QLNN (Thẩm).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại