

Số: /SXD-QLN

Hà Tĩnh, ngày tháng 8 năm 2025

V/v thông báo đất đã có HTKT
được chuyển nhượng cho cá nhân
tự xây dựng nhà ở thuộc dự án
Khu nhà ở, dịch vụ thương mại
thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ
(nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)

Kính gửi: Công ty CP May - Diêm Sài Gòn

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 141/2025/CV-MDSG/DA3 ngày 09/7/2025 của Công ty CP May - Diêm Sài Gòn về việc thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh) được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ.
- Địa chỉ: Thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh).
- Nhà đầu tư: Công ty CP May - Diêm Sài Gòn.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu nhà ở, thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân trên địa bàn, góp phần phát triển kinh tế xã hội xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh.
- Quy mô đầu tư:
 - Quy mô dự án:
 - Đầu tư đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật (11,71ha).
 - Phần nhà liền kề: Đầu tư xây thô nhà ở liền kề trên tuyến đường Yên Trung và đường vào ga Yên Trung. Đối với nhà liền kề còn lại sẽ xin cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch.
 - Đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ (lô TM-01 và TM-02), khu công cộng đơn vị ở (lô CC-01, CC-02).
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.168.719.000.000 đồng (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất).

- Diện tích sử dụng đất của dự án: 11,71ha.

II. Pháp lý của Dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:

- Văn bản số 1270/UBND-XD ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 1728/UBND-XD ngày 24/3/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc gia hạn văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và thời gian lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Quyết định số 1910/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 03/2020/HĐ-ĐTDA ngày 28/9/2020 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng số 01 ngày 25/4/2023 giữa UBND tỉnh Hà Tĩnh và Công ty CP May - Diêm Sài Gòn.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:

- Quyết định số 2738/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2435/QĐ-UBND ngày 25/06/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 1141/SCT-QLNL ngày 23/7/2021 của Sở Công thương Hà Tĩnh về việc góp ý kiến thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục Trạm biến áp và đường dây dẫn điện thuộc dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 322/SXD-QHHT₁ ngày 26/07/2021 của Sở Xây dựng Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở một số hạng mục công trình (phần hạ tầng kỹ thuật) thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 84/SCT-QLNL ngày 25/11/2021 của Sở Công thương Hà Tĩnh về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục cấp điện của dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 469/SXD-QHHT₁ ngày 10/12/2021 của Sở Xây dựng Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục công trình Trạm xử lý nước thải thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở,

dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 35/SXD-QHHT₂ ngày 15/02/2022 của Sở Xây dựng Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục Nhà Văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, Trung tâm thương mại, nhà thương mại dịch vụ hỗn hợp thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 40/TD-PCCC&CNCH ngày 07/9/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến về giải pháp PCCC hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà thuộc Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ số 110/TD-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 24/9/2021;

- Giấy phép xây dựng Hạ tầng kỹ thuật số 08/GPXD do Sở Xây dựng Hà Tĩnh cấp ngày 17/03/2022;

- Giấy phép xây dựng Nhà văn hóa, Nhà sinh hoạt cộng đồng số 15/GPXD do Sở Xây dựng Hà Tĩnh cấp ngày 18/05/2022;

- Giấy phép xây dựng Trạm xử lý nước thải số 46/GPXD do Sở Xây dựng Hà Tĩnh cấp ngày 29/12/2023.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Các Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh Hà Tĩnh số 3451/QĐ-UBND ngày 09/10/2020; số 1712/QĐ-UBND ngày 19/07/2023;

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00126019, AA 00126020, AA 00126021, AA 00126022, AA 00126023, AA 00126025, AA 00126026, AA 00126027, AA 00126028, AA 00126029, AA 00126030, AA 00126031, AA 00126032, AA 00126033, AA 00126034 do Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Tĩnh cấp ngày 30/06/2025.

4. Các hồ sơ tài liệu khác

- Văn bản số 149/NT-PCCC ngày 19/10/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC công trình Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà thuộc Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 42/NT-PCCC ngày 31/7/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về

PCCC công trình Nhà văn hóa và Nhà sinh hoạt cộng đồng thuộc dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 117/SCT-TB ngày 02/10/2024 của Sở Công thương Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành Hạng mục cấp điện dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Văn bản số 30/SXD-QHKT ngày 04/01/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục San nền, Hệ thống giao thông, Cây xanh cảnh quan, phần xây dựng Hệ thống xử lý nước thải (trừ thiết bị), Nhà văn hóa và Nhà sinh hoạt cộng đồng thuộc dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Quyết định số 1347/QĐ-UBND ngày 09/04/2025 của UBND huyện Đức Thọ về việc tiếp nhận hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật, Nhà văn hóa và Nhà sinh hoạt cộng đồng của dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 19/6/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc quy định 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 dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ;

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 098083, 098084 ngày 24/5/2022 giữa Công ty CP Cấp nước Hà Tĩnh - Cấp nước Đức Thọ và Công ty CP Xây dựng đầu tư 289 (Đơn vị thi công dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ);

- Hợp đồng mua bán điện số 23/000001 ngày 19/4/2023 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 19/01/2024 giữa Công ty Điện lực Hà Tĩnh và Công ty CP May - Diêm Sài Gòn.

III. Thông tin về đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Số lượng 206 lô đất theo bản đồ quy hoạch và hồ sơ thiết kế đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Cụ thể:

- 10 Lô đất tại L-01A (Lô L-01A:11 đến Lô L-01A:20);
- 16 Lô đất tại L-01B (Lô L-01B:01 đến Lô L-01B:16);
- 11 Lô đất tại L-02 (Lô L-02:01 đến Lô L-02:11);
- 8 Lô đất tại L-03 (Lô L-03:06 đến Lô L-03:13);
- 22 Lô đất tại L-04 (Lô L-04:01 đến Lô L-04:22);
- 20 Lô đất tại L-05 (Lô L-05:01 đến Lô L-05:20);
- 20 Lô đất tại L-06 (Lô L-06:01 đến Lô L-06:20);

- 10 Lô đất tại L-07 (Lô L-07:01 đến Lô L-07:10);
- 8 Lô đất tại L-09 (Lô L-09:09 đến Lô L-09:16);
- 20 Lô đất tại L-10 (Lô L-10:01 đến Lô L-10:20);
- 30 Lô đất tại L-11 (Lô L-11:01 đến Lô L-11:30);
- 18 Lô đất tại L-12 (Lô L-12:01 đến Lô L-12:18);
- 13 Lô đất tại L-13 (Lô L-13:01 đến Lô L-13:13).

IV. Điều kiện của đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Căn cứ các quy định tại các Điều 28, 29, 31, 32, 83 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 9 và Điều 38 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 và các quy định khác có liên quan, thành phần hồ sơ thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở của Công ty CP May - Diêm Sài Gòn nộp đầy đủ theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Yêu cầu đối với Công ty CP May - Diêm Sài Gòn

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin tại Văn bản số 141/2025/CV-MDSG/DA3 ngày 09/7/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực, đáp ứng đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại các Điều 29, 31, 32 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, thuế, PCCC và các quy định pháp luật khác có liên quan. Trường hợp bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, thuế, PCCC 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 bất động sản.

3. Trường hợp Công ty CP May - Diêm Sài Gòn đã thế chấp quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án thì phải thực hiện giải chấp 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.

4. Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ tuân

thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty CP May - Diêm Sài Gòn phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6, Khoản 8 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của Công ty, sàn giao dịch bất động sản và phải được cập nhật khi có sự thay đổi trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin có sự thay đổi.

6. Thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại Điều 73, Điều 74 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

7. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng 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 (nếu có) và 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.

Sở Xây dựng thông báo cho Công ty CP May - Diêm Sài Gòn được biết và triển khai thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- Lưu: VP, QL.N.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Quốc Hà