

UBND TỈNH HÀ TĨNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN₃

Hà Tĩnh, ngày tháng 7 năm 2025

V/v thông báo đất đã có hạ tầng
kỹ thuật trong dự án Khu dân cư
thôn Trường Quý, xã Xuân
Trường, huyện Nghi Xuân đủ điều
kiện được chuyển nhượng cho cá
nhân tự xây dựng nhà ở

Kính gửi: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn.

Sở Xây dựng nhận được các Văn bản số 35/CV-CT ngày 03/7/2025 và Báo cáo số 37/CV-CT ngày 09/7/2025 của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn về việc xác nhận các lô đất ở hình thành từ Dự án Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Đan Trường, huyện Nghi Xuân đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

- Tên Dự án: Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Xuân Trường, huyện Nghi Xuân.
- Địa chỉ: xã Đan Hải, tỉnh Hà Tĩnh.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn.
- Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu dân cư với diện tích 49.905m².

II. Pháp lý của Dự án

- Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án
 - Văn bản số 4007/UBND-XD ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Xuân Trường, huyện Nghi Xuân.
 - Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Xuân Trường (nay là xã Đan Trường), huyện Nghi Xuân.
- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án
 - Quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Xuân Trường, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh chấp thuận ngày 07/6/2019.

- Quyết định số 5667/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND huyện Nghi Xuân về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Đan Trường, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.

- Văn bản số 250/SXD-QHHT₆ ngày 14/10/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục hạ tầng và khu dịch vụ tổng hợp thuộc dự án Khu dân cư tại thôn Trường Quý, xã Xuân Trường, huyện Nghi Xuân.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH- Công an Tỉnh Hà Tĩnh số 36/TD-PCCC ngày 11/4/2025 cấp cho công trình nhà dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án và số 54/TD-PCCC ngày 17/5/2024 cấp cho công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án.

- Quyết định số 08/QĐ-CT ngày 06/4/2024 của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

- Quyết định số 72/QĐ-CT ngày 12/12/2024 của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn về việc phê duyệt thiết kế thi công và dự toán.

- Giấy phép xây dựng số 105/GPXD ngày 27/12/2024 do UBND huyện Nghi Xuân cấp cho các hạng mục công trình thuộc dự án.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 2861/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Đan Trường, huyện Nghi Xuân.

- Thông báo số 1496/TB-VPĐK ngày 08/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với 169 lô đất Chủ đầu tư đề nghị xác nhận điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

4. Thông tin khác của dự án:

- Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 02/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Xuân Trường (nay là xã Đan Trường), huyện Nghi Xuân.

- Văn bản số 2157/SKHĐT-DNĐT ngày 04/7/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thủ tục đầu tư dự án Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Xuân Trường (nay là xã Đan Trường), huyện Nghi Xuân.

- Giấy phép môi trường số 2972/GPMT ngày 24/6/2025 của UBND huyện

Nghi Xuân cấp phép cho Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Dự án.

- Văn bản số 146/CV-UBND ngày 02/6/2025 của UBND xã Đan Trường về việc thống nhất vị trí đầu nối và lưu lượng, áp lực cấp nước phục vụ dự án Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Đan Trường, huyện Nghi Xuân.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngày 18/6/2025.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục nhà thương mại dịch vụ ngày 24/6/2025.

- Văn bản số 48/NT-PCCC ngày 09/7/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh chấp thuận nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy.

- Văn bản số 3318/SXD-QHKT₁ ngày 09/7/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng.

- Biên bản nghiệm thu đóng điện ngày 09/6/2025 của Điện lực huyện Nghi Xuân.

- Hợp đồng vận chuyển, xử lý rác thải số 0107/HĐKT-VCXLRT ngày 01/7/2025 giữa Chủ đầu tư và Hợp tác xã Tân Phát.

- Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành lưới điện số 09/2025/HĐQLVH-CT-PCHT ngày 05/6/2025 giữa Chủ đầu tư và Công ty Điện lực Hà Tĩnh - Chi nhánh Tổng công ty điện lực miền Bắc.

- Thông báo số 2789/HLI-QLTK ngày 30/6/2025 của Đội Thuế liên huyện Hồng Lĩnh - Nghi Xuân thông báo nộp tiền sử dụng đất, Thông báo số 1510/TB-VPĐKĐĐ ngày 10/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai về việc nộp phí, lệ phí và các chứng từ về việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước của Chủ đầu tư.

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

Số lượng: 169 lô đất (Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

IV. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án đã đáp ứng để được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Căn cứ theo các quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Báo cáo của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn tại văn bản số 37/CV-CT ngày 09/7/2025 và các quy định khác có liên

quan, thì thành phần hồ sơ thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Xuân Trường, huyện Nghi Xuân được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở do Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn làm chủ đầu tư 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 tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án đầy đủ, chính xác, trung thực; chịu trách nhiệm về các cam kết của chủ đầu tư tại Văn bản số 37/CV-CT ngày 09/7/2025 của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn.

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

3. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch, đầu tư, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan. 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 bất động sản.

4. Trường hợp nhà đầu tư tiến hành thế chấp quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật 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.

5. Ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. Thực hiện công khai thông tin dự án theo đúng quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 15 và Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

7. Theo dõi, đôn đốc, giám sát và tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng (nếu có) 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.

Sở Xây dựng thông báo cho Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Châu Tuấn được biết và tổ chức triển khai thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT; QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Quốc Hà

UBND TỈNH HÀ TĨNH
SỞ XÂY DỰNG

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

PHỤ LỤC

Danh sách 169 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư thôn Trường Quý, xã Xuân Trường, huyện Nghi Xuân đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

(Ban hành kèm theo Văn bản số /SXD-QLN₃ ngày /7/2025 của Sở Xây dựng)

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Số GCN quyền sử dụng đất
1	1025	23	135,0	AA 03317401
2	1026	23	128,0	AA 03317402
3	1026	23	141,0	AA 03317403
4	1028	23	169,0	AA 03317404
5	1029	23	160,0	AA 03317405
6	1030	23	163,0	AA 03317406
7	1031	23	166,0	AA 03317407
8	1080	24	172,0	AA 03317408
9	1038	23	170,0	AA 03317409
10	1082	24	160,0	AA 03317410
11	1081	24	160,0	AA 03317411
12	1033	23	170,0	AA 03317770
13	1036	23	160,0	AA 03317771
14	1034	23	160,0	AA 03317772
15	1032	23	136,0	AA 03317415
16	1039	23	126,0	AA 03317416
17	1037	23	126,0	AA 03317417
18	1035	23	126,0	AA 03317418
19	1044	23	160,0	AA 03317419
20	1048	23	160,0	AA 03317420
21	1056	23	160,0	AA 03317421
22	1051	23	160,0	AA 03317422
23	1059	23	160,0	AA 03317423
24	1062	23	160,0	AA 03317424
25	1065	23	152,0	AA 03317425
26	1042	23	160,0	AA 03317426
27	1047	23	160,0	AA 03317427
28	1057	23	160,0	AA 03317428
29	1054	23	160,0	AA 03317429

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m2)	Số GCN quyền sử dụng đất
30	1049	23	160,0	AA 03317430
31	1061	23	160,0	AA 03317431
32	1064	23	152,0	AA 03317773
33	1041	23	126,0	AA 03317433
34	1043	23	126,0	AA 03317434
35	1046	23	126,0	AA 03317435
36	1058	23	126,0	AA 03317436
37	1055	23	126,0	AA 03317437
38	1052	23	126,0	AA 03317438
39	1050	23	126,0	AA 03317439
40	1060	23	126,0	AA 03317440
41	1063	23	160,0	AA 03317441
42	1066	23	152,0	AA 03317442
43	1069	23	160,0	AA 03317443
44	1071	23	120,0	AA 03317444
45	1073	23	120,0	AA 03317445
46	1077	23	160,0	AA 03317446
47	1074	23	160,0	AA 03317447
48	1080	23	160,0	AA 03317448
49	1082	23	160,0	AA 03317449
50	1084	23	160,0	AA 03317450
51	1067	23	152,0	AA 03317451
52	1068	23	160,0	AA 03317452
53	1070	23	120,0	AA 03317453
54	1072	23	120,0	AA 03317454
55	1078	23	160,0	AA 03317455
56	1075	23	160,0	AA 03317456
57	1079	23	160,0	AA 03317457
58	1081	23	160,0	AA 03317458
59	1083	23	160,0	AA 03317459
60	1089	23	160,0	AA 03317460
61	1086	23	160,0	AA 03317461
62	1090	23	120,0	AA 03317462
63	1092	23	120,0	AA 03317463
64	1095	23	160,0	AA 03317464
65	1101	23	160,0	AA 03317465
66	1099	23	160,0	AA 03317466
67	1097	23	160,0	AA 03317467
68	1088	23	160,0	AA 03317468

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m2)	Số GCN quyền sử dụng đất
69	1085	23	160,0	AA 03317469
70	1091	23	120,0	AA 03317470
71	1093	23	120,0	AA 03317471
72	1096	23	160,0	AA 03317472
73	1100	23	160,0	AA 03317473
74	1098	23	160,0	AA 03317474
75	1102	23	160,0	AA 03317475
76	1104	23	160,0	AA 03317476
77	1112	23	160,0	AA 03317477
78	1110	23	120,0	AA 03317478
79	1108	23	120,0	AA 03317479
80	1113	23	160,0	AA 03317480
81	1115	23	160,0	AA 03317481
82	1117	23	160,0	AA 03317482
83	1118	23	152,0	AA 03317483
84	1103	23	160,0	AA 03317484
85	1105	23	160,0	AA 03317485
86	1111	23	120,0	AA 03317486
87	1109	23	120,0	AA 03317487
88	1106	23	160,0	AA 03317488
89	1114	23	160,0	AA 03317489
90	1116	23	160,0	AA 03317490
91	1119	23	152,0	AA 03317491
92	1121	23	132,0	AA 03317492
93	1123	23	140,0	AA 03317493
94	1134	23	140,0	AA 03317494
95	1131	23	140,0	AA 03317495
96	1127	23	140,0	AA 03317496
97	1135	23	140,0	AA 03317497
98	1138	23	140,0	AA 03317498
99	1141	23	140,0	AA 03317499
100	1120	23	132,0	AA 03317500
101	1122	23	140,0	AA 03317701
102	1124	23	140,0	AA 03317702
103	1132	23	140,0	AA 03317703
104	1128	23	140,0	AA 03317704
105	1125	23	140,0	AA 03317705
106	1137	23	140,0	AA 03317706
107	1140	23	140,0	AA 03317707

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m2)	Số GCN quyền sử dụng đất
108	1108	24	180,0	AA 03317708
109	1133	23	148,0	AA 03317709
110	1130	23	147,0	AA 03317710
111	1126	23	147,0	AA 03317711
112	1136	23	146,0	AA 03317712
113	1139	23	145,0	AA 03317713
114	1148	23	144,0	AA 03317714
115	1144	23	143,0	AA 03317715
116	785	31	142,0	AA 03317716
117	789	31	161,0	AA 03317717
118	1083	24	140,0	AA 03317718
119	1084	24	160,0	AA 03317719
120	1085	24	160,0	AA 03317720
121	1088	24	160,0	AA 03317721
122	1087	24	160,0	AA 03317722
123	1086	27	160,0	AA 03317723
124	1089	24	160,0	AA 03317724
125	1090	24	191,0	AA 03317725
126	1091	24	200,0	AA 03317726
127	1092	24	160,0	AA 03317727
128	1093	24	160,0	AA 03317728
129	1094	24	160,0	AA 03317729
130	1096	24	160,0	AA 03317730
131	1099	24	160,0	AA 03317731
132	1098	24	160,0	AA 03317732
133	1097	24	160,0	AA 03317733
134	1095	24	160,0	AA 03317734
135	1101	24	160,0	AA 03317735
136	1104	24	160,0	AA 03317736
137	1103	24	160,0	AA 03317737
138	1102	24	160,0	AA 03317738
139	1105	24	160,0	AA 03317739
140	1106	24	160,0	AA 03317774
141	1107	24	152,0	AA 03317741
142	1147	23	140,0	AA 03317742
143	1143	23	140,0	AA 03317743
144	786	31	140,0	AA 03317744
145	790	31	140,0	AA 03317745
146	792	31	140,0	AA 03317746

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m2)	Số GCN quyền sử dụng đất
147	799	31	140,0	AA 03317747
148	797	31	160,0	AA 03317748
149	1146	23	140,0	AA 03317749
150	1142	23	140,0	AA 03317750
151	787	31	140,0	AA 03317751
152	791	31	140,0	AA 03317752
153	794	31	140,0	AA 03317753
154	798	31	140,0	AA 03317754
155	796	31	160,0	AA 03317755
156	801	31	140,0	AA 03317756
157	803	31	140,0	AA 03317757
158	810	31	140,0	AA 03317758
159	808	31	140,0	AA 03317759
160	805	31	140,0	AA 03317760
161	800	31	190,0	AA 03317761
162	804	31	160,0	AA 03317762
163	809	31	160,0	AA 03317763
164	806	31	150,0	AA 03317764
165	815	31	176,0	AA 03317765
166	814	31	166,0	AA 03317766
167	813	31	166,0	AA 03317767
168	812	31	166,0	AA 03317768
169	811	31	177,0	AA 03317769