

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ XÂY DỰNG

Số: 9848 /SXD-QLN&HTKT

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

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 10 năm 2026

V/v 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 đối với dự án Khu đô thị Âm Diện 2, phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Kính gửi: Công ty Cổ phần TNG Land

Ngày 13/10/2026 Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 569/CV-TNGL ký ngày 05/10/2026 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần TNG Land về việc thông báo về 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 đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Âm Diện 2 (kèm theo thành phần hồ sơ theo quy định 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).

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH13;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên Quy định các khu vực phải xây dựng nhà để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 97/2026/QĐ-UBND ngày 16/7/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Quy định các khu vực phải xây dựng nhà để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt 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 các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho

thuê trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thành phố Phổ Yên;

Căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng khác có liên quan.

Sau khi kiểm tra điều kiện đối với 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 theo quy định, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án Khu đô thị Âm Diện 2

1. Thông tin chung

1.1. Tên dự án: Khu đô thị Âm Diện 2

1.2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần TNG Land.

- Địa chỉ: Tổ dân phố 17, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên.

1.3. Địa điểm xây dựng, quy mô dự án

- Địa điểm xây dựng: Phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Quy mô Dự án:

+ Tổng diện tích dự án: 86.523,34 m², bao gồm: Đất nhà ở 34.861,05 m² (trong đó diện tích đất ở liền kề: 23.403,13m², đất ở biệt thự 4.478,95 m², đất nhà ở xã hội 6.978,97 m²); đất công trình hạ tầng xã hội 7.672,55 m²; đất cây xanh chuyên dụng 6.636,41 m²; đất bãi đỗ xe 727,29 m²; đất công trình hạ tầng kỹ thuật 512,76 m²; đất giao thông 36.113,28 m², (theo Quyết định số 1598/QĐ-UBND ngày 12/7/2023).

+ Tổng số lô đất ở thương mại: 230 lô. Trong đó: Số lô đất ở thực hiện chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở là 118 lô tương ứng với diện tích đất ở 15.513,45 m².

1.4. Mục tiêu dự án

Xây dựng hạ tầng khu dân cư đồng bộ, hiện đại theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt. Tăng quỹ nhà ở, đất ở; nâng cao đời sống của nhân dân trong khu vực và đảm bảo an sinh xã hội.

Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua các khoản thu tiền sử dụng đất, thuê đất, thuế, phí. Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

1.5. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp tổ chức, quản lý dự án theo quy định hiện hành.

2. Một số thông tin khác của dự án

2.1. Về Chủ trương đầu tư

- Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1598/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 14/03/2026.

- Quyết định số 8383/QĐ-UBND ngày 25/9/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Âm Diện 2.

- Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 14/08/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu đô thị Âm Diện 2 cho Công ty Cổ phần TNG Land.

2.2. Về quy hoạch

Dự án thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Âm Diện 2, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên và được UBND thị xã Phổ Yên phê duyệt tại Quyết định số 9492/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 19/5/2023, số 4981/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 và số 870/QĐ-UBND ngày 02/04/2026.

2.3. Về thẩm định, phê duyệt dự án, cấp Giấy phép xây dựng

- Dự án được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 1091/SXD-QLCHĐXD ngày 23/4/2025 (Hạng mục hạ tầng kỹ thuật); Văn bản số 3407/SCT-CNNL ngày 11/10/2024 của Sở Công thương thẩm định hạng mục cấp điện, chiếu sáng.

- Dự án được Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản STC Golden Land phê duyệt dự án tại Quyết định số 03/QĐ-STC ngày 28/4/2025 - Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật và Quyết định số 02A/QĐ-STC ngày 03/04/2026 phê duyệt dự án Khu đô thị Âm Diện 2 – Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật (điều chỉnh).

2.4. Về Giao đất thực hiện dự án, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

a. Về Giao đất thực hiện dự án:

Dự án Khu đô thị Âm Diện 2 là dự án đấu giá quyền sử dụng đất, đã được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư tại Quyết định số 8383/QĐ-UBND ngày 25/9/2023.

Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 27/2/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Phổ Yên, UBND phường Hồng Tiến, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.

b. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 với tổng diện tích 27.882,08m².

2.5. Về việc cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở

Dự án chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

II. Đối chiếu các điều kiện đối với 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 (theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản)

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh Bất động sản trong đó đáp ứng yêu cầu của dự án bất động sản quy định tại Điều 11 cụ thể:

1.1. Đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh Bất động sản:

a) Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thị xã Phổ Yên thời kỳ 2021-2030 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3136/QĐ-UBND ngày 08/10/2021; có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Phổ Yên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3409/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

(Nội dung này đã được đánh giá trong quá trình thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư dự án).

b) 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

Đã nêu tại mục I.2.2 của Văn bản này; đồng thời nội dung sự phù hợp với quy hoạch được duyệt đã được đánh giá trong quá trình thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư và thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi.

c) 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:

Chủ đầu tư dự án đã tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định và phê duyệt theo quy định; công trình thuộc dự án được cấp giấy phép xây dựng đảm bảo trình tự, thủ tục về quy hoạch, xây dựng, nhà ở và pháp luật khác có liên quan. Thông tin dự án, thông tin về sản phẩm của dự án đã được Chủ đầu tư đăng tải trên Website <https://thongtinbds.moc.gov.vn> theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và Báo cáo cung cấp thông tin trên Website <https://thongtinbds.moc.gov.vn> theo quy định.

d) Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng

- Dự án được UBND thành phố Phổ Yên cấp Giấy phép xây dựng số 703/GPXD ngày 26/6/2025 cho công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Âm Diện 2.

- Theo Văn bản số 569/CV-TNGL ngày 05/10/2026 của Chủ đầu tư, Chủ đầu tư đã thực hiện thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo đúng hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

- Đối với số lượng **93 lô đất** chủ đầu tư đề nghị thông báo 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 thuộc phần diện tích đã được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất. Chủ đầu tư đã thực hiện thi công hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo hồ sơ thiết kế.

e) 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:

- Nội dung đánh giá việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch, thiết kế đã nêu tại điểm b, c của mục này.

Dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư trước khi chuyển nhượng dự án cho Công ty Cổ phần TNG Land tại Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 14/8/2026. Tiến độ thực hiện dự án đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận tại Quyết định số 1598/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 **đến hết quý II/2027**. Đến thời điểm hiện tại việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án cơ bản hoàn thành, đảm bảo trong thời hạn thực hiện dự án. Hiện nay chủ đầu tư - Công ty Cổ phần TNG Land đang tổ chức thi công xây dựng các công trình nhà ở xây thô thuộc dự án.

1.2. 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 cụ thể:

Đối với khu vực xin xác nhận 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 (**93 lô đất ở**) của dự án Khu đô thị Âm Diện 2 nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

- Chủ đầu tư dự án đã thực hiện thi công xây dựng và biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình ngày 16/6/2026.

- Đối với hạng mục PCCC đã được Công an tỉnh Thái Nguyên chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 57/NT-PCCC ngày 02/6/2026.

1.3. 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:

Chủ đầu tư dự án đã ký các Hợp đồng cung cấp các dịch vụ:

- Cấp điện: Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt với Tổng công ty điện lực Miền Bắc (EVNNPC).

Đề nghị Chủ đầu tư khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho người dân, trên cơ sở tiến độ xây dựng nhà ở của người dân để phối hợp với Điện lực Thái Nguyên và các đơn vị liên quan,

đảm bảo việc đấu nối mua bán điện giữa người dân và đơn vị quản lý, vận hành hệ thống điện có đủ điều kiện, năng lực, tuân thủ pháp luật về Điện lực.

- Cấp nước: Biên bản bàn giao hạng mục công trình cấp nước ngày 20/6/2026.

- Thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải: Hợp đồng số 15/HĐXL/STC-AD ngày 15/5/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land và Công ty TNHH Dịch vụ Môi trường Anh Đăng.

Như vậy, hiện nay đối với các lô đất ở trong dự án đảm bảo được cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Khi các hộ dân đến xây dựng nhà ở, sinh sống chủ đầu tư sẽ hoàn thiện các thủ tục để vận hành trạm XLNT đảm bảo các yêu cầu về môi trường theo quy định đối với dự án.

1.4. 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:

- 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 quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1598/QĐ-UBND ngày 12/7/2023:

“3. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng hạ tầng khu dân cư đồng bộ, hiện đại theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt. Tăng quỹ nhà ở, đất ở; nâng cao đời sống của nhân dân trong khu vực và đảm bảo an sinh xã hội.

Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua các khoản thu tiền sử dụng đất, thuê đất, thuế, phí. Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, phấn đấu đưa thành phố Phổ Yên trở thành đô thị loại II trong giai đoạn 2021-2025.”

- Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành.

- Phù hợp với quy mô kiến trúc xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận quy định.

Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư.

2. 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.

Các lô đất Chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà ở đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **93 lô đất** ở tại Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 tương ứng với diện tích 13.206,45 m².

(có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ)

3. 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.

Trên cơ sở Văn bản số 569/CV-TNGL ngày 05/10/2026 của Nhà đầu tư đã cam kết 93 lô đất nêu trên không thuộc các 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; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và 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.

4. Đối chiếu quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15:

- **93 lô đất**, Công ty Cổ phần TNG Land đề nghị xác nhận về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà tại dự án Khu đô thị Âm Diện 2 tại phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên nằm trong khu vực đã được Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- **93 lô đất** của dự án chủ đầu tư đề nghị không nằm trong các lô đất Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài, tuân thủ theo: Quyết định số 1598/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Âm Diện 2; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 14/03/2026 và nằm trong khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 và Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt 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 các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thành phố Phổ Yên;

Căn cứ Điều 31, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về điều kiện đối với 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 và Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn 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: Sở Xây dựng thông báo **93 lô đất ở**, diện tích **13.206,45 m²** đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị Âm Diện 2 tại phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (*đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*).

III. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư:

1. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư phải bảo đảm các điều kiện:

- Thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Chủ đầu tư đang lưu giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị chủ đầu tư (Công ty Cổ phần TNG Land) khi ký hợp đồng với khách hàng phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 “*2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này.*”

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản 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 của Sở Xây dựng.

- 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.

- Triển khai thực hiện xây dựng thô và hoàn thiện mặt tiền 112 căn nhà ở trên các lô đất thuộc các tuyến đường trục chính theo quy hoạch và chấp thuận chủ trương được phê duyệt.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm:

- 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.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng xây dựng công trình, tiếp tục hoàn thiện các thủ tục nghiệm thu, quản lý chất lượng công trình theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở để xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 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; 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.

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

Trên đây là văn bản của Sở Xây dựng về thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (*đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh Bất động sản*) tại dự án Khu đô thị Âm Diện 2 tại phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Công an tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Thuế Cơ sở 1 tỉnh Thái Nguyên;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải Website Sở XD);
- Lưu: VT, QLN&HTKT.

Tuenv02

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Quang Hưng

PHỤ LỤC

Các lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu đô thị Âm Diện 2 tại phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

(Kèm theo Văn bản số: 9848 /SXD-QLN&HTKT ngày 21/10/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên)

STT	Số tờ BĐDC	Số thửa	Tên ô QH	Diện tích (m ²)	Số GCN quyền sử dụng đất	Ghi chú
1	26	3305	lk07	130,3	DM981725, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
2	26	3306	lk07	111,2	DM981726, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
3	26	3307	lk07	110,7	DM981727, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
4	26	3308	lk07	110,2	DM981728, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
5	26	3309	lk07	109,7	DM981729, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
6	26	3310	lk07	109,3	DM981730, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
7	26	3311	lk07	108,8	DM981731, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
8	26	3312	lk07	108,3	DM981732, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
9	26	3313	lk07	113	DM981733, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
10	26	3314	lk08	124	DM981734, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
11	26	3315	lk08	105,5	DM981735, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
12	26	3316	lk08	105,1	DM981736, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
13	26	3317	lk08	104,6	DM981737, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
14	26	3318	lk08	104,1	DM981738, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
15	26	3319	lk08	103,6	DM981739, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
16	26	3320	lk09	102,8	DM981740, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
17	26	3321	lk09	102,3	DM981741, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	

STT	Số tờ BĐDC	Số thửa	Tên ô QH	Diện tích (m ²)	Số GCN quyền sử dụng đất	Ghi chú
18	26	3322	lk09	101,8	DM981742, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
19	26	3323	lk09	101,3	DM981743, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
20	26	3324	lk09	112	DM981744, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
21	26	3325	lk01	179,1	DM981745, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
22	26	3326	lk01	181,4	DM981746, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
23	26	3327	lk01	120	DM981747, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
24	26	3328	lk01	120	DM981748, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
25	26	3329	lk01	120	DM981749, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
26	26	3330	lk01	120	DM981750, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
27	26	3331	lk01	120	DM981751, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
28	26	3332	lk01	120	DM981752, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
29	26	3333	lk01	120	DM981753, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
30	26	3334	lk01	120	DM981754, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
31	26	3335	lk01	120	DM981755, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
32	26	3336	lk01	120	DM981756, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
33	26	3337	lk01	120	DM981757, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
34	26	3338	lk01	120	DM981758, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
35	26	3339	lk01	120	DM981759, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
36	26	3340	lk01	120	DM981760, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
37	26	3341	lk01	120	DM981761, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
38	26	3342	lk01	120	DM981762, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	

STT	Số tờ BĐDC	Số thửa	Tên ô QH	Diện tích (m ²)	Số GCN quyền sử dụng đất	Ghi chú
39	26	3343	lk02	120	DM981763, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
40	26	3344	lk02	120	DM981764, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
41	26	3345	lk02	120	DM981765, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
42	26	3346	lk02	120	DM981766, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
43	26	3347	lk02	120	DM981767, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
44	26	3348	lk02	120	DM981768, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
45	26	3349	lk02	120	DM981769, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
46	26	3350	lk02	120	DM981770, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
47	26	3351	lk02	120	DM981771, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
48	26	3352	lk02	120	DM981772, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
49	26	3353	lk02	120	DM981773, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
50	26	3354	lk02	120	DM981774, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
51	26	3355	lk02	120	DM981775, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
52	26	3356	lk02	120	DM981776, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
53	26	3357	lk02	120	DM981777, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
54	26	3358	lk02	120	DM981778, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
55	26	3359	lk02	178	DM981779, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
56	26	3360	lk02	178	DM981780, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
57	32	2286	lk03	142,4	DM981859, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
58	32	2287	lk03	92	DM981860, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
59	32	2288	lk03	92,1	DM981861, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	

STT	Số tờ BĐDC	Số thửa	Tên ô QH	Diện tích (m ²)	Số GCN quyền sử dụng đất	Ghi chú
60	32	2289	lk03	92,1	DM981862, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
61	32	2290	lk03	92,2	DM981863, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
62	32	2291	lk04	92,2	DM981864, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
63	32	2292	lk04	92,3	DM981865, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
64	32	2293	lk04	92,3	DM981866, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
65	32	2294	lk04	92,4	DM981867, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
66	32	2295	lk04	92,4	DM981868, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
67	32	2296	lk04	92,5	DM981869, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
68	32	2297	lk04	92,5	DM981870, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
69	32	2298	lk05	92,6	DM981871, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
70	32	2299	lk05	92,6	DM981872, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
71	32	2300	lk05	92,7	DM981873, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
72	32	2301	lk05	92,7	DM981874, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
73	32	2302	lk05	92,8	DM981875, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
74	32	2303	lk05	92,8	DM981876, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
75	32	2304	lk05	92,9	DM981877, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
76	32	2305	lk05	92,9	DM981878, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
77	32	2306	lk05	93	DM981879, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
78	32	2307	bt02	250	DM981880, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
79	32	2308	bt02	250	DM981881, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
80	32	2309	bt02	250	DM981882, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	

STT	Số tờ BĐDC	Số thửa	Tên ô QH	Diện tích (m ²)	Số GCN quyền sử dụng đất	Ghi chú
81	32	2310	bt02	250	DM981883, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
82	32	2311	bt02	250	DM981884, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
83	32	2312	bt02	250	DM981885, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
84	32	2313	bt02	259,1	DM981886, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
85	32	2314	bt02	259	DM981887, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
86	32	2315	bt01	291,1	DM981889, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
87	32	2316	bt01	307,8	DM981890, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
88	32	2317	bt01	305,95	DM981891, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
89	32	2318	bt01	306,2	DM981892, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
90	32	2319	bt01	308,6	DM981893, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
91	32	2320	bt01	313	DM981894, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
92	32	2321	bt01	299,2	DM981895, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
93	32	2322	bt01	329	DM981896, UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/12/2023	
Tổng				13.206,45		