

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

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

Quảng Ngãi, ngày tháng 6 năm 2025

V/v thông báo 52 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn

Kính gửi: Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP

Ngày 04/6/2025, thông qua Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh, Sở Xây dựng tiếp nhận Hồ sơ đề nghị giải quyết: Thông báo quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP (gọi tắt là Chủ đầu tư).

Căn cứ: (1) Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023; (2) Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở của Chính phủ;

Để giải quyết nội dung đề xuất của Chủ đầu tư, Sở Xây dựng đã có Công văn số 1755/SXD-QLN ngày 06/6/2025 lấy ý kiến các đơn vị có liên quan. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan¹ và hồ sơ, tài liệu dự án do chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Địa chỉ dự án: Thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Chủ đầu tư: Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP (Địa chỉ: 77 Nguyễn Du, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng).

4. Quy mô dự án: 16,034 ha (theo các Quyết định chủ trương đầu tư dự án²).

¹ Văn bản số 1326/CCTKV.XII-CNTK-QNG ngày 11/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực XII; Văn bản số 3669/SNNMT-QLĐĐ ngày 11/6/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 1914/STC-QLGCS ngày 12/6/2025 của Sở Tài chính; Văn bản số 1762/UBND-NNMT ngày 13/6/2025 của UBND huyện Bình Sơn.

² Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 07/5/2013 của UBND huyện Bình Sơn về việc chấp thuận đầu tư dự án

5. Nội dung đầu tư xây dựng:

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt, hệ thống trụ chữa cháy, cấp điện chiếu sáng, cấp điện sinh hoạt, công viên cây xanh và cây xanh đường phố, bãi đỗ xe và đấu nối hạ tầng với khu vực hiện trạng.

- Sau khi hoàn thiện dự án, Chủ đầu tư bàn giao toàn bộ hạ tầng và các tiện ích công cộng cho UBND huyện Bình Sơn quản lý.

6. Thời gian hoạt động dự án: 49 năm, kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư (theo Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 07/5/2013 của UBND huyện Bình Sơn về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Đông Nam, thị trấn Châu Ổ).

II. Pháp lý của dự án

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101919 của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/12/2010; điều chỉnh lần thứ 13 ngày 13/9/2022.

- Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 07/5/2013 của UBND huyện Bình Sơn về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Đông Nam, thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn; các Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư: số 1426/QĐ-UBND ngày 17/7/2015 của UBND huyện Bình Sơn, số 683/QĐ-UBND ngày 19/10/2020, số 991/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 và số 365/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Quyết định số 1110/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 của UBND huyện Bình Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn; phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: số 2110/QĐ-UBND ngày 27/11/2012, số 1272/QĐ-UBND ngày 30/6/2015, số 2950/QĐ-UBND ngày 25/11/2015, số 2709/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 và số 348/QĐ-UBND ngày 10/3/2020 của UBND huyện Bình Sơn.

- Quyết định số 935/QĐ-TCT5 ngày 09/7/2013 của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5-CTCP về việc phê duyệt đầu tư dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; phê duyệt đầu tư điều chỉnh, bổ sung dự án tại các Quyết định: số 1653/QĐ-TCT5 ngày 20/9/2016 và số 434/QĐ-TCT5 ngày 16/6/2020 của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5-CTCP.

- Công văn số 782/SGTVT-QLCL ngày 13/4/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung hạng mục công trình giao thông thuộc dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn;

- Công văn số 823/SXD-ĐT&HT ngày 13/5/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn;

- Công văn số 1665/SGTVT-QLCL ngày 22/7/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công bổ sung hạng mục công trình giao thông thuộc dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn;

- Công văn số 1980/SXD-ĐT&HT ngày 07/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công bổ sung công trình Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn;

- Quyết định số 451/QĐ-TCT5 ngày 21/4/2014 của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5-CTCP về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; Các Quyết định số: 746/QĐ-TCT5 ngày 16/9/2014, 747/QĐ-TCT5 ngày 16/9/2014, 1313/QĐ-TCT5 ngày 28/02/2015, 146/QĐ-TCT5 ngày 15/2/2017, 885/QĐ-TCT5 ngày 6/7/2017, 1466/QĐ-TCT5 ngày 28/10/2017, 491/QĐ-TCT5 ngày 08/4/2019, 801/QĐ-TCT5 ngày 2/7/2019, 891/QĐ-TCT5 ngày 09/10/2020 của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5-CTCP về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi;

- Văn bản số 25/NT-PCCC&CNCH ngày 31/01/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC đối với công trình: Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn;

- Thông báo số 60/TB-SXD ngày 09/4/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình: Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn.

3. Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải

- Biên bản bàn giao hạng mục: Hệ thống cấp nước thuộc dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi đã xây dựng hoàn thành để đưa vào quản lý, khai thác ngày 11/9/2023 giữa Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5-CTCP và Công ty Cổ phần Cấp thoát nước và Xây dựng Quảng Ngãi;

- Biên bản làm việc ngày 15/3/2012 về việc giải quyết vướng mắc thi công các công trình điện và cấp điện tại huyện Bình Sơn giữa UBND huyện Bình Sơn và Công ty Điện lực Quảng Ngãi;

- Văn bản số 10324/QNPC-KHVT ngày 11/12/2023 của Công ty Điện lực Quảng Ngãi về việc phúc đáp Văn bản số 3732/UBND-XD ngày 03/10/2023 của UBND huyện Bình Sơn về việc đề nghị có kế hoạch đầu tư hệ thống cấp điện đảm bảo nhu cầu cung cấp cho nhân dân trên địa bàn huyện Bình Sơn;

- Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đánh giá tác động môi trường dự án: Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi;

- Công văn số 3495/STNMT-MT ngày 24/9/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc điều chỉnh một số hạng mục của Dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Thông tin về đất đai của Dự án

- Các Quyết định: Số 232/QĐ-UBND ngày 30/6/2014; số 389/QĐ-UBND ngày 11/6/2016; số 85/QĐ-UBND ngày 18/01/2017; số 619/QĐ-UBND ngày 18/7/2018 và số 396/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Nam tại thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, với tổng diện tích 149.806,67 m².

- Đối với 52 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tương đương 52 lô đất ở) còn lại của dự án đã được UBND tỉnh cấp cho Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP vào ngày 19/02/2025; thời hạn sử dụng đến ngày 07/5/2062, cụ thể:

STT	Ký hiệu lô	Số GCN	Ngày cấp	Diện tích (m ²)	Số thửa	Tờ bản đồ
1	L468	AA 00374408	19/2/2025	141,4	858	38
2	L469	AA 00374409	19/2/2025	141,4	859	38
3	L470	AA 00374407	19/2/2025	120	857	38
4	L471	AA 00374406	19/2/2025	120	856	38
5	L472	AA 00374405	19/2/2025	100	855	38
6	L473	AA 00374404	19/2/2025	100	854	38
7	L474	AA 00374403	19/2/2025	100	853	38
8	L475	AA 00374454	19/2/2025	100	852	38
9	L476	AA 00374420	19/2/2025	121,8	870	38
10	L477	AA 00374421	19/2/2025	121,8	871	38
11	L478	AA 00374419	19/2/2025	112	869	38

STT	Ký hiệu lô	Số GCN	Ngày cấp	Diện tích (m ²)	Số thửa	Tờ bản đồ
12	L479	AA 00374418	19/2/2025	112	868	38
13	L480	AA 00374417	19/2/2025	112	867	38
14	L481	AA 00374416	19/2/2025	112	866	38
15	L482	AA 00374415	19/2/2025	112	865	38
16	L483	AA 00374414	19/2/2025	112	864	38
17	L484	AA 00374413	19/2/2025	112	863	38
18	L485	AA 00374412	19/2/2025	112	862	38
19	L486	AA 00374411	19/2/2025	98	861	38
20	L487	AA 00374410	19/2/2025	131,8	860	38
21	L488	AA 00374431	19/2/2025	131,8	881	38
22	L489	AA 00374430	19/2/2025	98	880	38
23	L490	AA 00374429	19/2/2025	112	879	38
24	L491	AA 00374428	19/2/2025	112	878	38
25	L492	AA 00374427	19/2/2025	112	877	38
26	L493	AA 00374426	19/2/2025	112	876	38
27	L494	AA 00374425	19/2/2025	112	875	38
28	L495	AA 00374424	19/2/2025	112	874	38
29	L496	AA 00374423	19/2/2025	112	873	38
30	L497	AA 00374422	19/2/2025	112	872	38
31	L498	AA 00374432	19/2/2025	131,8	882	38
32	L499	AA 00374433	19/2/2025	98	883	38
33	L500	AA 00374434	19/2/2025	112	884	38
34	L501	AA 00374435	19/2/2025	112	885	38
35	L502	AA 00374436	19/2/2025	112	886	38
36	L503	AA 00374437	19/2/2025	112	887	38
37	L504	AA 00374438	19/2/2025	112	888	38
38	L505	AA 00374439	19/2/2025	112	889	38
39	L506	AA 00374440	19/2/2025	112	890	38
40	L507	AA 00374441	19/2/2025	112	891	38
41	L508	AA 00374442	19/2/2025	112	892	38
42	L509	AA 00374443	19/2/2025	100,1	893	38
43	L510	AA 00374444	19/2/2025	107,8	894	38
44	L511	AA 00374451	19/2/2025	126	904	38
45	L512	AA 00374452	19/2/2025	126	905	38
46	L513	AA 00374453	19/2/2025	151,8	906	38

STT	Ký hiệu lô	Số GCN	Ngày cấp	Diện tích (m ²)	Số thửa	Tờ bản đồ
47	L514	AA 00374450	19/2/2025	117	902	38
48	L515	AA 00374449	19/2/2025	98	901	38
49	L516	AA 00374448	19/2/2025	98	900	38
50	L517	AA 00374447	19/2/2025	98	899	38
51	L518	AA 00374445	19/2/2025	98	896	38
52	L519	AA 00374446	19/2/2025	98	897	38
Tổng: 52 lô (52 GCN)				5.874,5		

III. Đánh giá về điều kiện 52 lô đất nền 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 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, ý kiến của các cơ quan có liên quan, kiểm tra thực tế dự án, tình hình triển khai thực hiện dự án³ và hồ sơ pháp lý của dự án do chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng đánh giá về điều kiện 52 lô đất nền với diện tích là 5.874,5 m² (*danh sách 52 lô đất tại mục 4 Phần II*) đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Đông Nam tại thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn do Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP làm chủ đầu tư như sau:

1. Về quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

- Dự án phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bình Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 (phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 và số 250/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh); phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Bình Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 28/4/2025. (*Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 3669/SNNMT-QLĐĐ ngày 11/6/2025 và UBND huyện Bình Sơn tại Văn bản số 1762/UBND-NNMT ngày 13/6/2025*).

- Sự phù hợp của dự án bất động sản với quy hoạch được phê duyệt: Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn (đã được UBND huyện Bình Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1110/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 và điều chỉnh tại các Quyết định: số 2110/QĐ-UBND ngày 27/11/2012, số 1272/QĐ-UBND ngày 30/6/2015, số 2950/QĐ-UBND ngày 25/11/2015, số 2709/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 và số 348/QĐ-UBND ngày 10/3/2020).

- Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về đầu tư: Dự án đã được UBND huyện Bình Sơn chấp thuận chủ trương

³ Văn bản số 839/TCT5-ĐTKD ngày 03/6/2025 của Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 – CTCP về việc thông báo quyền sử dụng 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 tại dự án KDC Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn;

đầu tư dự án (tại Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 07/5/2013 và điều chỉnh tại các Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư: Số 1426/QĐ-UBND ngày 17/7/2015) và UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (tại các Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 19/10/2020, số 991/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 và số 365/QĐ-UBND ngày 06/6/2025).

- Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về đất đai: Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn tại các Quyết định: Số 232/QĐ-UBND ngày 30/6/2014; số 389/QĐ-UBND ngày 11/6/2016; số 85/QĐ-UBND ngày 18/01/2017; số 619/QĐ-UBND ngày 18/7/2018 và số 396/QĐ-UBND ngày 22/6/2020; Đối với 52 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tương đương 52 lô đất ở) còn lại của Dự án đã được UBND tỉnh cấp cho Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5-CTCP vào ngày 19/02/2025; thời hạn sử dụng đến ngày 07/5/2062 (*Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 3669/SNNMT-QLĐĐ ngày 11/6/2025 và UBND huyện Bình Sơn tại Văn bản số 1762/UBND-NNMT ngày 13/6/2025*).

- Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về xây dựng: Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung dự án tại Công văn số 823/SXD-ĐT&HT ngày 13/5/2020 và thẩm định thiết kế bản vẽ thi công bổ sung dự án tại Công văn số 1980/SXD-ĐT&HT ngày 07/10/2020.

- Tuân thủ cấp phép xây dựng: Theo quy định tại tiết g điểm 2 khoản 30 Điều 1 của Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 đối với 52 lô đất của dự án thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng.

- Dự án phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư: Theo gạch đầu dòng thứ 2 Điều 1 Quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khu dân cư Đông Nam, thị trấn Châu Ổ được UBND huyện Bình Sơn, quy định cụ thể: “- *Từ Quý I/2024 đến Quý IV/2025: Hoàn thành công tác bồi thường và đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình nút giao thông kết nối với Quốc lộ 1, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng trong dự án; nghiệm thu, thanh quyết toán công trình, kinh doanh khai thác quỹ đất; bàn giao các hạng mục công trình cho chính quyền địa phương và cơ quan chức năng đưa vào khai thác sử dụng*”. Dự án đảm bảo đầu tư xây dựng theo tiến độ và trong thời hạn thực hiện dự án.

- Dự án 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: Hiện tại, dự án đã hoàn thành xây dựng công trình và được Sở Xây dựng thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của

chủ đầu tư tại Thông báo số 60/TB-SXD ngày 09/4/2025.

Đối với công trình nút giao thông kết nối với Quốc lộ 1 thuộc dự án đề nghị Chủ đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với địa phương xây dựng hoàn thành theo đúng tiến độ đã được UBND tỉnh Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khu dân cư Đông Nam, thị trấn Châu Ổ được UBND huyện Bình Sơn tại Quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 06/6/2025.

- Về điều kiện đảm bảo cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực: Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án hiện đã được xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư đã phối hợp với các đơn vị được phân giao/quản lý (gồm: (1) *Biên bản làm việc ngày 15/3/2012 về việc giải quyết vướng mắc thi công các công trình điện và cấp điện tại huyện Bình Sơn giữa UBND huyện Bình Sơn và Công ty Điện lực Quảng Ngãi*; (2) *Biên bản bàn giao hạng mục: Hệ thống cấp nước thuộc dự án: Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi đã xây dựng hoàn thành để đưa vào quản lý, khai thác ngày 11/9/2023 giữa Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5-CTCP và Công ty Cổ phần Cấp thoát nước và Xây dựng Quảng Ngãi*; (3) *Văn bản số 10324/QNPC-KHVT ngày 11/12/2023 của Công ty Điện lực Quảng Ngãi về việc phúc đáp Văn bản số 3732/UBND-XD ngày 03/10/2023 của UBND huyện Bình Sơn về việc đề nghị có kế hoạch đầu tư hệ thống cấp điện đảm bảo nhu cầu cung cấp cho nhân dân trên địa bàn huyện Bình Sơn*; (4) *Đánh giá tác động môi trường dự án: Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt (tại Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 và điều chỉnh tại Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 19/9/2024)*; (5) *Công văn số 3495/STNMT-MT ngày 24/9/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc điều chỉnh một số hạng mục của Dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi*).

- 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: Việc chuyển nhượng 52 lô đất ở cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đã được UBND huyện Bình Sơn chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (tại Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 07/5/2013 và điều chỉnh tại các Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư: Số 1426/QĐ-UBND ngày 17/7/2015) và UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (tại các Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 19/10/2020, số 991/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 và số 365/QĐ-UBND ngày 06/6/2025).

Như vậy, 52 lô đất ở dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Về quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

52 lô đất thuộc dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn hiện đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5-CTCP vào ngày 19/02/2025; thời hạn sử dụng đến ngày 07/5/2062.

Như vậy, 52 lô đất dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Về quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

Tại Văn bản số 876/TCT5-ĐTKD ngày 10/6/2025 của Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5-CTCP cam kết: (1) Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp 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; (2) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; (3) Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp cầm giao dịch, không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

Như vậy, 52 lô đất ở dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại các khoản 3, 4, 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

4. Về quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

52 lô đất trên được xác định là khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở quy định tại Quyết định số 33/2025/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi .

Như vậy, 52 lô đất dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

5. Về quy định tại khoản 7 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023

Ngày 04/6/2025, Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP đã có Văn bản số 839/TCT5-ĐTKD gửi Sở Xây dựng về việc đề nghị thông báo 52 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 tại dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn.

Như vậy, chủ đầu tư dự án đáp ứng quy định tại khoản 7 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

6. Về quy định tại khoản 8 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Chủ đầu tư đã công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp tại đường link: <https://cienco5.vn>. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, đề nghị chủ đầu tư dự án phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo phù hợp

theo quy định tại Điều 6 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 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

7. Kết luận

52 lô đất nền⁴ với diện tích là 5.874,5 m² (*danh sách 52 lô đất tại mục 4 phần II Văn bản này*) đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện 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 năm 2023.

IV. Yêu cầu với Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP:

1. Trước khi ký hợp đồng với người mua, Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của UBND tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ 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. Trong nội dung hợp đồng cần xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở; 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; Chủ đầu tư 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.

2. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc kinh doanh bất động sản theo quy định. Các bên có nhu cầu mua các lô đất nền đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cần nghiên cứu kỹ lưỡng quy định của pháp luật, thông tin dự án, các nội dung thoả thuận tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

3. Trước khi ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng bất động sản, chủ đầu tư dự án phải đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu đối với 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 tại Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản. Chủ đầu tư dự án phải thực hiện công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và thực hiện chế độ thông tin báo cáo theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất

⁴ Xác định tại Bản đồ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất - Bản đồ quy hoạch phân lô dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn được UBND huyện Bình Sơn phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 10/3/2020.

động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

4. Trường hợp khi Chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất đang thế chấp bằng quyền sử dụng đất (*nếu có*), thì phải xóa thế chấp hoặc phải có văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

5. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với địa phương xây dựng hoàn thành dự án theo đúng tiến độ đã được UBND tỉnh Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khu dân cư Đông Nam, thị trấn Châu Ổ được UBND huyện Bình Sơn tại Quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 06/6/2025.

6. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư; phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định.

Sở Xây dựng thông báo để Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP biết, tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Các Sở: TC, NN&MT;
- Chi cục Thuế khu vực XII;
- UBND huyện Bình Sơn;
- GD, PGD Sở (N.H.Hồng);
- Văn phòng Sở (*Đăng tải công khai trên CTT tin điện tử Sở Xây dựng*);
- Lưu: VT, QLNN(nbd).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng