

Số: /SXD-QLN  
V/v thông báo 33 ô 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 đô thị  
Phú Lộc I+II, thành phố Lạng Sơn

Lạng Sơn, ngày tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương.

Ngày 08/5/2025, Sở Xây dựng nhận được Công văn số 130/CV-HD ngày 08/5/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương (sau đây viết tắt là Công ty) về việc bổ sung và nộp lại hồ sơ thông báo bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng thuộc dự án khu đô thị Phú lộc I+II. Trong đó đề nghị Sở Xây dựng kiểm tra điều kiện kinh doanh bất động sản đối với 33 ô đất tại khu đô thị Phú lộc I+II, thành phố Lạng Sơn.

Ngày 12/5/2025, Sở Xây dựng có Công văn số 1376/SXD-QLN gửi các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực VI và UBND thành phố Lạng Sơn về việc tham gia ý kiến thẩm định điều kiện chuyển nhượng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (thuộc khu Phú Lộc II), thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, thành phố Lạng Sơn<sup>1</sup>. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị, Sở Xây dựng có Văn bản số 1539/SXD-QLN ngày 23/5/2025 về thực hiện 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 33 ô đất đề nghị chuyển nhượng cho các cá nhân tự xây dựng nhà ở (thuộc khu Phú Lộc II), thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, thành phố Lạng Sơn (trong đó đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương tiếp tục hòa thiện, bổ sung hồ sơ đảm bảo theo quy định)

Ngày 28/5/2025, Công ty đã ban hành Công văn số 143/CV-HD về việc bổ sung hoàn thiện hồ sơ thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng 33 ô đất tại khu đô thị Phú lộc I+II theo văn bản số 1539/SXD-QLN ngày 23/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

Trên cơ sở Biên bản Kiểm tra đối chiếu hồ sơ gốc (bản chính) thực hiện 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 đối với 33 ô (thuộc khu Phú Lộc II), thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, thành phố Lạng Sơn ngày

<sup>1</sup> Sở Tài chính tại Văn bản số 2158/STC-QLĐTNN ngày 16/5/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 1268/SNNMT-QLĐĐ ngày 15/5/2025; Chi cục Thuế khu vực VI tại Văn bản số 3900/CCTK ngày 20/5/2025; UBND thành phố Lạng Sơn tại Văn bản số 1673/UBND-KTHTKT ngày 23/5/2025.

04/6/2025 giữa đại diện Sở Xây dựng Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Công ty cung cấp và ý kiến tham gia thẩm định của các cơ quan có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Thông tin chung của dự án**

- Tên dự án: Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn (*sau đây gọi tắt là Dự án*).

- Địa điểm xây dựng: Phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương.

- Diện tích dự án: 27,7425 ha.

- Nội dung đầu tư xây dựng:

+ Đầu tư xây dựng 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, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng.

+ Đối với các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án: Chủ đầu tư đã xây dựng xong và bàn giao cho thành phố Trường mầm non, đã bàn giao diện tích đất để xây dựng Nhà văn hóa khối 14 phường Hoàng Văn Thụ, đã xây dựng hệ thống thoát nước, đường dạo tại công viên,...

- Tiến độ thực hiện dự án: đến 31/10/2025 theo Quyết định 602/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 03).

### **2. Thông tin pháp lý của dự án**

- Quyết định số 1478/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh về phê duyệt Điều chỉnh phạm vi ranh giới quy hoạch và Điều chỉnh cục bộ một số lô đất thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn;

- Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 617/QĐ-UB-XD ngày 15/4/2004 và Quyết định số 570/QĐ-UB-XD ngày 07/04/2004 về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án;

- Quyết định giao đất để thực hiện dự án số 933/QĐ-UB-XD ngày 21/6/2004 của UBND tỉnh Lạng Sơn; số 2179/QĐ-UB-XD ngày 10/11/2005 của UBND tỉnh Lạng Sơn;
- Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 08/01/2010 của UBND tỉnh Lạng Sơn v/v phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tổng mức đầu tư dự án Khu đô thị Phú Lộc I và II, thành phố Lạng Sơn;
- Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án đầu tư;
- Quyết định số 2251/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương Đầu tư đồng thời chấp thuận nhà Đầu tư (điều chỉnh lần thứ 01);
- Quyết định số 1439/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương Đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 02);
- Quyết định số 602/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 03);
- Thông báo 373/SXD-HTKT&VLXD ngày 15/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn;
- Thông báo Số 63/TB-SXD ngày 05/02/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật Phú Lộc II (hạng mục san nền, giao thông, cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước thải, thoát nước mưa) thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn;
- Thông báo số 330/TB-SXD ngày 13/6/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật Phú Lộc II (hạng mục san nền, giao thông, cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước thải, thoát nước mưa) thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn;
- Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đường dây và trạm biến áp thuộc tài sản khách hàng số 38/HĐDV-PCLS-ĐLTP ngày 15/5/2024 và hợp đồng số 23/HĐDV-PCLS-ĐLTP ngày 05/2/2025 giữa Điện lực thành phố Lạng Sơn - Công ty Điện lực Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương;
- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 34911/HĐDV-CN ngày 07/5/2025 giữa Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lạng Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương;
- Văn bản số 315/STNMT-BVMT ngày 01/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ đề nghị

cấp giấy phép môi trường của Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn;

- Biên bản làm việc ngày 11/5/2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương (Phú Lộc I+II) và Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và Xây dựng Phú Lộc (Phú Lộc III) thống nhất phương án thi công đấu nối hệ thống thoát nước thải vào hệ thống thoát và xử lý nước thải của thành phố;

- Hợp đồng dịch vụ thoát nước thải số 1808/2022/HĐDVTNT ngày 18/8/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương và Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Lạng Sơn;

- Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương tại Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn (01 ô);

- Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 08/3/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương tại dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn (32 ô);

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

STT	Số Giấy chứng nhận QSDĐ	Đơn vị cấp	Ngày cấp	Số tờ bản đồ (BDCL)	Số thửa	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số ô đất	Phân lô theo QHCT	Tình trạng thế chấp ("X": Có; "-": không)
1	CT - 173	Sở NN&MT	23/4/2025	11	250	91,0	27	NLK 19A.1	-
2	CT - 174	Sở NN&MT	23/4/2025	11	251	86,3	26	NLK 19A.1	-
3	CT - 175	Sở NN&MT	23/4/2025	11	252	86,3	25	NLK 19A.1	-
4	CT - 176	Sở NN&MT	23/4/2025	11	253	86,3	24	NLK 19A.1	-
5	CT - 177	Sở NN&MT	23/4/2025	11	254	86,3	23	NLK 19A.1	-
6	CT - 178	Sở NN&MT	23/4/2025	11	255	91,0	22	NLK 19A.1	-
7	CT - 148	Sở NN&MT	23/4/2025	11	104	107,5	41	NLK 19B	-
8	CT - 147	Sở NN&MT	23/4/2025	11	105	107,5	40	NLK 19B	-
9	CT - 149	Sở NN&MT	23/4/2025	11	108	107,5	39	NLK 19B	-
10	CT - 150	Sở NN&MT	23/4/2025	11	109	107,5	38	NLK 19B	-
11	CT - 151	Sở NN&MT	23/4/2025	11	111	111,6	16	NLK 19B	-
12	CT - 152	Sở NN&MT	23/4/2025	11	112	113,1	17	NLK 19B	-

13	CT - 153	Sở NN&MT	23/4/2025	11	113	114,6	18	NLK 19B	-
14	CT - 154	Sở NN&MT	23/4/2025	11	114	116,1	19	NLK 19B	-
15	CT - 155	Sở NN&MT	23/4/2025	11	115	107,5	34	NLK 19B	-
16	CT - 156	Sở NN&MT	23/4/2025	11	116	107,5	35	NLK 19B	-
17	CT - 157	Sở NN&MT	23/4/2025	11	117	107,5	36	NLK 19B	-
18	CT - 158	Sở NN&MT	23/4/2025	11	118	107,5	37	NLK 19B	-
19	CT - 159	Sở NN&MT	23/4/2025	11	175	107,5	33	NLK 19B	-
20	CT - 160	Sở NN&MT	23/4/2025	11	176	107,5	32	NLK 19B	-
21	CT - 161	Sở NN&MT	23/4/2025	11	177	107,5	31	NLK 19B	-
22	CT - 162	Sở NN&MT	23/4/2025	11	178	117,6	20	NLK 19B	-
23	CT - 163	Sở NN&MT	23/4/2025	11	179	119,1	21	NLK 19B	-
24	CT - 164	Sở NN&MT	23/4/2025	11	180	120,6	22	NLK 19B	-
25	CT - 165	Sở NN&MT	23/4/2025	11	181	129,3	23	NLK 19B	-
26	CT - 166	Sở NN&MT	23/4/2025	11	182	82,5	24	NLK 19B	-
27	CT - 167	Sở NN&MT	23/4/2025	11	183	82,5	25	NLK 19B	-
28	CT - 168	Sở NN&MT	23/4/2025	11	184	82,5	26	NLK 19B	-
29	CT - 169	Sở NN&MT	23/4/2025	11	185	82,5	27	NLK 19B	-
30	CT - 170	Sở NN&MT	23/4/2025	11	186	82,5	28	NLK 19B	-
31	CT - 171	Sở NN&MT	23/4/2025	11	187	82,5	29	NLK 19B	-
32	CT - 172	Sở NN&MT	23/4/2025	11	188	94,8	30	NLK 19B	-
33	CT - 05826	Sở TN&MT	18/12/2023	11	106	107,1	13	NLK 19B	-
<b>Tổng</b>				<b>3.348,6</b>					

**Như vậy** thành phần hồ sơ để thực hiện 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 đối với 33 ô (thuộc khu Phú Lộc II), thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, thành phố Lạng Sơn nêu trên đảm bảo theo quy định tại khoản 2 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.

**3. Đánh giá về điều kiện 33 ô 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, trên cơ sở hồ sơ, tài liệu liên quan đến dự án do Công ty cung cấp, Sở Xây dựng đánh giá về điều kiện 33 lô đất nền với diện tích 3.348,6 m<sup>2</sup> (*danh sách 33 ô đất tại khoản 2 nêu trên*) đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương làm chủ đầu tư như sau:

### **3.1. Quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023**

- Sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: vị trí khu đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Lạng Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 14/01/2025; phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 (*Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 1268/SNNMT-QLĐĐ ngày 15/5/2025*).

- Sự phù hợp của dự án bất động sản với quy hoạch được phê duyệt: Dự án phù hợp với Quyết định số 1478/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh về phê duyệt Điều chỉnh phạm vi ranh giới quy hoạch và Điều chỉnh cục bộ một số lô đất thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn; Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

- Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định về đầu tư: Dự án được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 15/9/2016, phê duyệt chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại các Quyết định số 2251/QĐ-UBND ngày 17/11/2021, 1439/QĐ-UBND ngày 11/9/2023, 602/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 (*Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 2158/STC-QLĐTNNS ngày 16/5/2025*).

- 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 giao đất cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương để thực hiện dự án theo các Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 21/6/2004, Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 10/11/2005. 33 lô đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với loại đất là đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đến ngày 13/11/2073 (01 ô), đến ngày 08/3/2075 (32 ô) (*Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 1268/SNNMT-QLĐĐ ngày 15/5/2025*).

- 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 thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn tại Thông báo số 373/SXD-HTKT&VLXD ngày 15/3/2022.

+ Công trình xây dựng của dự án không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng theo quy định tại Điều 62 Luật Xây dựng ngày 26/11/2003 (thời điểm thi công công trình năm 2010).

+ Khu Phú Lộc II thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II đã được chủ đầu tư thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và được Sở xây dựng thông báo kết quả công tác nghiệm thu hoàn thành tại Thông báo số 63/TB-SXD ngày 05/02/2024 và Thông báo số 330/TB-SXD ngày 13/6/2024.

- Dự án bất động sản đã được đầu tư xây dựng theo tiến độ và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận (theo quy định tại khoản 5<sup>2</sup>, Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023), cụ thể:

Theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt tại Quyết định số 602/QĐ-UBND ngày 10/3/2025:

*“- Từ khi thực hiện dự án đến Quý IV/2024: thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai, xây dựng, môi trường, GPMB ...; triển khai thi công dự án đạt khối lượng khoảng 83% so với tổng vốn đầu tư.*

*- Từ Quý I/2025 - **tháng 10/2025**: hoàn thành đưa công trình vào khai thác sử dụng; hoàn thiện hồ sơ bàn giao dự án”.*

- 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<sup>3</sup>: Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án hiện đã được xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng với các đơn cấp điện, cấp nước, các văn bản về đấu nối hệ thống thoát nước và xử lý nước thải gồm:

+ Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đường dây và trạm biến áp thuộc tài sản khách hàng số 23/HDDV-PCLS-ĐLTP ngày 05/02/2025 giữa Điện lực thành phố Lạng Sơn - Công ty Điện lực Lạng Sơn và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương;

+ Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 34911/HDDVCN ngày 07/5/2025 giữa Công ty cấp thoát nước Lạng Sơn và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương;

+ Văn bản số 315/STNMT-BVMT ngày 01/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường của Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn;

<sup>2</sup> Điều 11. Yêu cầu đối với dự án bất động sản

5. 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.

<sup>3</sup> Theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

+ Biên bản làm việc ngày 11/5/2017 giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương (Phú Lộc I+II) và Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư và Xây dựng Phú Lộc (Phú Lộc III) thống nhất phương án thi công đấu nối hệ thống thoát nước thải vào hệ thống thoát và xử lý nước thải của thành phố;

+ Hợp đồng dịch vụ thoát nước thải số 1808/2022/HĐDVTNT ngày 18/8/2022 giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương và Công ty Cổ phần Cấp thoát nước và Văn bản số 133 ngày 15/5/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương về việc đăng ký môi trường cho cơ sở Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn gửi UBND phường Hoàng Văn Thụ và được UBND phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn xác nhận văn bản đến ngày 27/5/2025.

- Việc chuyển nhượng 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 33 ô đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 617/QĐ-UB-XD ngày 15/4/2004, Quyết định số 570/QĐ-UB-XD ngày 07/04/2004 về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 về việc Phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án đầu tư; và điều chỉnh tại các Quyết định số 2251/QĐ-UBND ngày 17/11/2021; số 1439/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 và số 602/QĐ-UBND ngày 10/3/2025.

Như vậy, 33 ô đất ở dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

### **3.2. Quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023**

33 ô đất thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường (*thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh*) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương, có thời hạn sử dụng đến 13/11/2073 (01 ô), đến ngày 08/3/2075 (32 ô).

Như vậy, 33 lô đất ở dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

### **3.3. Quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:**

Trong 33 ô đất mà Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương đề nghị kiểm tra điều kiện kinh doanh bất động sản, có 01 ô do UBND tỉnh giao tại Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 13/11/2023, 32 ô do UBND tỉnh giao tại Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 08/3/2025 và điều chỉnh hình thức giao đất tại Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 17/4/2025. Ranh giới, mốc giới rõ ràng đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện giao đất tại thực địa ngày 26/4/2025. Tại thời điểm 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 tại dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, thành phố Lạng Sơn, Sở Xây dựng đã kiểm tra, đối



chiếu với **33** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (có biên bản kiểm tra ngày 04/6/2025 giữa Sở Xây dựng và Công ty). Do vậy, 33 ô đất ở dự kiến chuyển nhượng đáp ứng quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

#### **3.4. Quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023**

- 33 ô đất ở dự kiến chuyển nhượng thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc II, thuộc phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tuy nhiên dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 570/QĐ-UB-XD ngày 07/4/2004 về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi; được UBND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận chủ trương đầu tư tại các Quyết định: số 1632/QĐ-UBND ngày 15/9/2016; số 2251/QĐ-UBND ngày 17/11/2021; số 1439/QĐ-UBND ngày 11/9/2023; số 602/QĐ-UBND ngày 10/3/2025, dự án được phê duyệt trước ngày 01/8/2024, không thuộc trường hợp phải xây thô theo quy định tại Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 10/01/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn Quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không phải đô thị; các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- 33 ô đất dự kiến chuyển nhượng thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc II, thuộc phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn không thuộc trường hợp đầu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án nhà ở theo quy định của Luật Đất đai.

Do đó, dự án đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

#### **3.5. Quy định tại khoản 7 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023**

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương đã có các văn bản gửi Sở Xây dựng về điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh bất động sản (đối với 33 ô đất như đã nêu tại khoản 2) gồm: Văn bản số 128/CV-HD ngày 23/4/2025, Văn bản số 130/CV-HD, như vậy đã đáp ứng quy định tại khoản 7 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

#### **3.6. 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://hbggroup.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 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.

#### **4. Kết luận, kiến nghị**

4.1. Trên cơ sở các nội dung xem xét, đánh giá như đã nêu tại Mục 2, Mục 3, kết quả tổng hợp ý kiến của các cơ quan liên quan, 33 ô đất nền với diện tích 3.348,6m<sup>2</sup> (*danh sách 33 ô đất tại Mục 2 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 và khoản 2 Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

#### **4.2. Yêu cầu với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương**

- Trước khi ký hợp đồng với người mua, chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và quy định của UBND tỉnh Lạng Sơn, theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ để xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án, tránh lãng phí nguồn lực đất đai.

- Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh bất động sản theo quy định. Các bên có nhu cầu mua đất 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 thỏa thuận tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

- Trước khi ký 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 năm 2023. 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 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 và Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy chế phối hợp về xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- 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 đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Chi cục Thuế khu vực VI (tỉnh Lạng Sơn);
- UBND thành phố Lạng Sơn;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, QL<sub>N(TTT)</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Hà Vũ Khôi**