

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận các vị trí được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (diện tích khoảng 83,94 ha) do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội làm chủ đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Công văn số 1030/SoXD-QLN-TTBDS ngày 16 tháng 4 năm 2025 và Công văn số 1681/SoXD-QLN-TTBDS ngày 16 tháng 5 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận các vị trí được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (diện tích khoảng 83,94 ha) do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.
- Địa điểm, diện tích dự án: Xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (diện tích khoảng 83,94 ha).
- Những vị trí được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt (2.421 lô):

STT	Tên dây Khu	Tên lô được chuyển nhượng	Số lô	Đường quy hoạch tiếp giáp	Lộ giới (m)
1	T-1	Từ lô 01 đến lô số 36	36	Đường 37,28,35	13,13,15
2	T-2	Từ lô 01 đến lô số 36	36	Đường 37,20, 35	13,13,15
3	T-3	Từ lô 01 đến lô số 03 Từ lô 5 đến lô số 27	26	Đường 35,20 Đường 20,33	15,13 13,15
4	T-4	Từ lô 01 đến lô số 36	36	Đường 31,33,20	13,15,13
5	T-5A	Từ lô 02 đến lô số 25	24	Đường 31	13
6	T-5B	Từ lô 02 đến lô số 08	07	Đường 33,28	15,13
7	T-6	Từ lô 02 đến lô số 27	26	Đường 35,28,33	15,13,15
8	T-7	Từ lô 16 đến lô số 30	15	Đường 19,06	13,15
9	T-8	Từ lô 31 đến lô số 60	30	Đường 19,6,2	13,15,13
10	T-9	Từ lô 02 đến lô số 18	17	Đường 2,17	13,17
11	T-10	Từ lô 01 đến lô số 34	34	Đường 2,17,13	13,17,13
12	T-11	Từ lô 01 đến lô số 14	14	Đường 13,4	13,15
13	T-12	Từ lô 01 đến lô số 30	30	Đường 13,8,4	13,13,15
14	T-13	Từ lô 22 đến lô số 35	14	Đường 8,3	13,17
15	T-14	Từ lô 35 đến lô số 68	34	Đường 8,3,19	13,17,13
16	T-15	Từ lô 22 đến lô số 35	14	Đường 3,12	17,13
17	T-16	Từ lô 01 đến lô số 15 Từ lô 24 đến lô số 38	30	Đường 3,12 Đường 1,12	17, 13 13, 13
18	T-17	Từ lô 01 đến lô số 18	18	Đường 1,12	13, 13
19	T-18	Từ lô 01 đến lô số 50	50	Đường 1,12,18	13,13,13
20	T-19	Từ lô số 22 đến lô số 35	14	Đường 18,3	13,17
21	T-20	Từ lô số 35 đến lô số 68	34	Đường 18,3,11	13,17,13
22	T-21	Từ lô số 59 đến lô số 109	51	Đường 11	13
23	T-22	Từ lô số 01 đến lô số 36	36	Đường 23,30,25	13, 13,15
24	T-23	Từ lô số 02 đến lô số 37	36	Đường 23,38,25	13,13,15
25	T-24	Từ lô số 02 đến lô số 27	26	Đường 23,38,25	
26	T-25	Từ lô số 01 đến lô số 36	36	Đường 27,38,29	15,13,13
27	T-26A	Từ lô số 01 đến lô số 24	24	Đường 29	13
28	T-26B	Từ lô số 2 đến lô số 8	07	Đường 27,30	15,13
29	T-27	Từ lô số 01 đến lô số 03 Từ lô số 05 đến lô số 27	26	Đường 25,27 Đường 30,25	15,15 13,15
30	T-28	Từ lô số 01 đến lô số 47	47	Đường 41,44,12	13,13,20
31	T-29	Từ lô số 47 đến lô số 84	38	Đường 44	13
32	TH-1	Từ lô số 01 đến lô số 44	44	Đường 35,24,37,28	15,15,13,13
33	TH-2	Từ lô số 01 đến lô số 44	44	Đường 35,20,37,24	15,13,13,15
34	TH-3	Từ lô số 01 đến lô số 54	54	Đường 33,22,35,20	15,13,15,13
35	TH-4	Từ lô số 01 đến lô số 56	56	Đường 33,24,35,22	15,15,15,13
36	TH-5	Từ lô số 01 đến lô số 56	56	Đường 33,26,35,24	15,13,15,15
37	TH-6	Từ lô số 01 đến lô số 54	54	Đường 33,28,35,26	15,13,15,13

38	TH-7	Từ lô số 01 đến lô số 44	44	Đường 31,24,33,20	13,15,15,13
39	TH-8	Từ lô số 01 đến lô số 44	44	Đường 31,28,33,24	13,13,15,15
40	TH-9	Từ lô số 01 đến lô số 60	60	Đường 17,6,19,2	17,15,13,13
41	TH-10	Từ lô số 01 đến lô số 12 Từ lô số 24 đến lô số 68	57	Đường 2,13,4,17	13,13,15,17
42	TH-11	Từ lô số 01 đến lô số 11 Từ lô số 31 đến lô số 60	41	Đường 4,3,8 Đường 4,13,8	15,17,13 15,13,13
43	TH-12	Từ lô số 01 đến lô số 34 Từ lô số 46 đến lô số 68	57	Đường 3,8,19 Đường 6,3,19	17,13,13 15,17,13
44	TH-13	Từ lô số 01 đến lô số 100	100	Đường 1,18,3,12	13,13,17,20
45	TH-14	Từ lô số 01 đến lô số 48	48	Đường 16,3,18,9	13,17,13,15
46	TH-15	Từ lô số 01 đến lô số 48 Từ lô số 51 đến lô số 98	96	Đường 9,11,18	15,13,13
47	TH-16	Từ lô số 01 đến lô số 44	44	Đường 30,23,34,25	13,13,15,15
48	TH-17	Từ lô số 01 đến lô số 44	44	Đường 34,23,38,25	13,15,13,15
49	TH-18	Từ lô số 01 đến lô số 54	54	Đường 36,25,38,27	13,15,13,15
50	TH-19	Từ lô số 01 đến lô số 56	56	Đường 34,25,36,27	15,15,13,15
51	TH-20	Từ lô số 01 đến lô số 56	56	Đường 32,25,34,27	13,15,15,15
52	TH-21	Từ lô số 01 đến lô số 54	54	Đường 30,25,32,27	13,15,13,15
53	TH-22	Từ lô số 01 đến lô số 44	44	Đường 30,27,34,29	13,15,15,13
54	TH-23	Từ lô số 01 đến lô số 44	44	Đường 34,27,38,29	15,15,13,13
55	TH-24	Từ lô số 01 đến lô số 28 Từ lô số 31 đến lô số 58	56	Đường 41,40,43	13,15,13
56	TH-25	Từ lô số 01 đến lô số 28 Từ lô số 31 đến lô số 58	56	Đường 43,40,45	13,15,13
57	TH-26	Từ lô số 30 đến lô số 58	29	Đường 12,45,40	20,13,15
58	TH-27	Từ lô số 01 đến lô số 56	56	Đường 40,41,42,47	15,13,13,17
59	TH-28	Từ lô số 01 đến lô số 56	56	Đường 42,41,44,47	13,13,13,17
60	V-1	Từ lô số 01 đến lô số 04 Từ lô số 13 đến lô số 22	14	Đường 4,15,6,17	15,13,15,17
61	V-2	Từ lô số 15 đến lô số 27	13	Đường 12,3,5	20,17,13
62	V-3	Từ lô số 01 đến lô số 12	12	Đường 3,16,9	17,13,15
63	V-4	Từ lô số 02 đến lô số 13.	12	Đường 9	15
TỔNG CỘNG			2.421		

5. Các vị trí Chủ đầu tư phải xây nhà: Các vị trí lô đất ở còn lại thuộc dự án.

6. Thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở là từ ngày Dự án đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2029.

Điều 2. Trách nhiệm của Công ty Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội

1. Phải xác định rõ thời gian (trong khoảng thời gian nêu tại khoản 6 Điều 1 Quyết định này) cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật của Dự án để tự xây dựng nhà ở phải hoàn thành việc xây 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.

2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 18, 19 của Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 4, 5, 7 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023.

3. Thực hiện đầy đủ và tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản, nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích, cơ cấu sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh tại Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2012 và Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Liên hệ Sở Tài chính để được hướng dẫn điều chỉ chủ trương đầu tư và thực hiện nghĩa vụ tài chính sau khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

6. Chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có), các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan và đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định khác có liên quan. Trong đó lưu ý thực hiện các quy định tại Điều 29, 30, 31, 32, 33 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

7. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở chỉ được thực hiện sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án. Đồng thời kết quả xử lý các nội dung trên phải phù hợp giai đoạn thực hiện dự án và hình thức phân lô bán nền.

8. Tổ chức, thực hiện nghiệm thu công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

9. 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 đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng 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.

Điều 3. Trách nhiệm của Sở, ngành

1. Sở Xây dựng

a) Khẩn trương tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định đề hạn chế tình trạng vận dụng xử lý tạm thời đối với từng dự án riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo đúng chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại khoản 1 Công văn số 11855/UBND-KTN ngày 19 tháng 9 năm 2024.

Kết quả thực hiện, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh đồng gửi Sở Nội vụ (kiểm tra để xử lý trách nhiệm công vụ của tổ chức, cá nhân) trước ngày 14 tháng 6 năm 2025.

b) Thực hiện các thủ tục về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng việc xây dựng nhà ở theo quy định.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích, cơ cấu sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh tại Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2012 và Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Chỉ được thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sau khi Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành các nghĩa vụ về tài chính và đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Sở Tài chính: Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện thủ tục về đầu tư và thực hiện nghĩa vụ tài chính thuộc thẩm quyền liên quan dự án theo quy định.

Điều 4. Trách nhiệm của chính quyền địa phương

1. Tổ chức theo dõi, kiểm tra, giám sát đảm bảo việc xây dựng nhà ở người dân đúng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong thời gian được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (nêu tại khoản 6 Điều 1 Quyết định này) và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc chuyển cơ quan có thẩm quyền xử lý nếu có vi phạm.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Giám đốc Công an tỉnh, Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế khu vực XV, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Tân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Hội, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Các Sở: Nội vụ, Tư pháp;
- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.

<D:\2025\Nhơn Trạch\CP QHPK>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà