

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 1023/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 8 năm 2025

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 Bàu Xéo tại xã Trảng Bom (thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom cũ) do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai làm chủ đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 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 2833/SoXD-QLN-TTBDS ngày 24 tháng 6 năm 2025 và Công văn số 1089/SoXD-QLN&TTBDS ngày 04 tháng 8 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 Bàu Xéo tại xã Trảng Bom (thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom cũ) do Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Tên dự án: Khu dân cư Bàu Xéo.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai.
- Địa điểm, diện tích dự án: Tại xã Trảng Bom (thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom cũ), tỉnh Đồng Nai với diện tích dự án 13,96789 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 (171 lô):

Tên dãy		Tên lô xin phép chuyển nhượng	Số lô	Đường quy hoạch tiếp giáp	Lộ giới (m)
Lô liên kế	Khu A	Từ lô 23 đến lô số 30	8	Đường D2	18
	Khu B	Lô 09, 10, 13, từ lô 16 đến lô 20, từ lô 22 đến lô 26	13	Đường D2, D3	18
	Khu C	Từ lô 09 đến lô số 22	14	Đường D3, D4	18
	Khu D	Từ lô 09 đến lô số 12	4	Đường D4, D5	18, 15
	Khu F	Từ lô 09 đến lô số 25	17	Đường N4, D10	14,5
	Khu G	Từ lô 13 đến lô số 23	11	Đường D10	16
	Khu H	Từ lô 13 đến lô số 24	12	Đường D10	16
	Khu J	Từ lô 01 đến lô số 09	9	Đường N4, D10	14,5, 16
	Khu K	Từ lô 01 đến lô số 12	12	Đường D10	16
	Khu L	Từ lô 01 đến lô số 30	30	Đường N3, N2	16
	Khu I	Từ lô 01, 03, 23, 24, 25, từ lô 27 đến lô 32	12	Đường N3, D10	16
	Khu M	Từ lô 02 đến lô số 16	15	Đường N2	16
	Khu N	Từ lô 01, 02, từ lô 04 đến lô 11, từ lô 13 đến lô 16	14	Đường N2	16
Tổng số lô			171		

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 TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai

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 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 4, 5, 7 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Liên hệ Sở Tài chính để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2017 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. 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.

8. 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 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 hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; 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 nghĩa vụ tài theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 4. Trách nhiệm của chính quyền địa phương

Tổ chức theo dõi, kiểm tra, giám sát đảm bảo việc xây dựng nhà ở người dân đúng theo quy hoạch chi tiết được duyệt, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết 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; 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, Trưởng Thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trảng Bom, Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Địa ốc Cao su Đồng Nai, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan. *[Chữ ký]*
- <D:\2025a\Chuyển nhượng BDS\Trảng Bom\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Kim Long