

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Quảng Ninh, ngày tháng 10 năm 2025

V/v thông báo 150 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh

Kính gửi: Công ty cổ phần Tuấn Thành

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo các văn bản của Công ty cổ phần Tuấn Thành (gọi tắt là Chủ đầu tư) gồm: (1) Số 75/CV-CTCPTT ngày 22/9/2025 “V/v Thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 150 lô đất (133 GCN) thuộc dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long (nay là phường Hạ Long và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh); (2) Số 76/CV-CTCPTT ngày 22/9/2025 “V/v cam kết tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh”; (3) Số 79/CV-CTCPTT ngày 29/9/2025 “V/v báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng (Nay là phường Hạ Long và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh)”.

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; (3) Các quy định có liên quan; (4) Các văn bản cung cấp thông tin liên quan đến dự án của 08 Đơn vị có liên quan¹.

¹ (1) Văn bản số 1288/CTHADS-NV ngày 19/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh “V/v cung cấp thông tin về kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án”; (2) Văn bản số 191/2025/CV-TA ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh “V/v phúc đáp công văn số 3023/SXD-QLN&TTBĐS”; (3) Văn bản số 986/CCTKV03-CNTK ngày 27/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực III “V/v cung cấp thông tin nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng”; (4) Các văn bản của Sở Nông nghiệp và Môi trường (số 4527/SNN&MT-KHĐKĐĐ ngày 18/6/2025 “V/v phúc đáp Công văn số 3021/SXD-QLN&TTBĐS ngày 13/6/2025 của Sở Xây dựng” và số 9004/SNN&MT-KHĐKĐĐ ngày 29/9/2025 “V/v phúc đáp Văn bản số 6470/SXDQLN&TTBĐS ngày 25/9/2025 của Sở Xây dựng”); (5) Các văn bản của Sở Tài chính(số 3293/STC-QLĐT ngày 16/6/2025 “V/v cung cấp thông tin dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”, số 4215/STC-QLG&CS ngày 10/7/2025 “V/v cung cấp thông tin liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh thời gian hoạt động dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long” và số 6760/STC-QLG&CS ngày 26/9/2025 “V/v cung cấp thông tin liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long (nay là phường Hạ Long và Hà Lâm tỉnh Quảng Ninh)”); (6) Văn bản số 3812/UBND-KTHTĐT ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Hạ Long “V/v cung cấp thông tin triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng – kinh doanh hạ tầng khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải, phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”; (7) Văn bản số

Trên cơ sở hồ sơ dự án do Chủ đầu tư cung cấp², Sở Xây dựng có ý kiến sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên Dự án: Xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu dân cư Đồi Ngân hàng.

2. Địa chỉ: Phường Hà Lâm và Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (trước là phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh).

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tuấn Thành.

4. Quy mô dự án

- Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch được duyệt, hình thành khu dân cư đô thị, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở, nâng cao giá trị sử dụng quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước từ thu tiền sử dụng đất góp phần tạo cảnh quan cho khu vực.

- Phạm vi dự án: Theo Quyết định số 5867/QĐ-UBND ngày 31/07/2019 của UBND thành phố Hạ Long “V/v điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Đồi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”; Quyết định số 8438/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 đính chính quyết định 5867/QĐ-UBND ngày 31/7/2019. Diện tích sử dụng đất quy hoạch được duyệt: 251.989,59m²; trong đó: Diện tích đất ở: 77.979,23m² ; Đất công trình công cộng: 7.974,87m²; Đất 20% quỹ đất NOXH: 25.900m² (Đã bàn giao cho UBND thành phố Hạ Long); Đất cây xanh và hạ tầng kỹ thuật: 140.135,49m².

- Hình thức thực hiện dự án: Nhà đầu tư bỏ vốn xây dựng toàn bộ hạ tầng, UBND tỉnh thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất (được tính bằng giá đất sau khi đầu tư hạ tầng theo dự án được phê duyệt).

- Tiến độ thực hiện dự án: Đến hết năm 2026 [Theo các Quyết định của UBND tỉnh (số 2307/QĐ-UBND ngày 08/08/2024, số 3324/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 và số 3377/QĐ-UBND ngày 29/8/2025)].

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 964.909,0 triệu đồng (Chín trăm sáu mươi bốn tỷ, chín trăm linh chín triệu đồng).

Ghi chú: Chi tiết theo Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh phê duyệt.

II. Pháp lý của dự án

1. Thông tin pháp lý về thủ tục đầu tư của Dự án

697/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/9/2025 của UBND phường Hạ Long “V/v báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng – kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Đồi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng (Nay là phường Hạ Long và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh)”; (8) Văn bản số 546/UBND-KTHT&ĐT ngày 30/9/2025 của UBND phường Hà Lâm “V/v báo cáo tình hình thực hiện dự án Khu dân cư Đồi ngân hàng tại phường Hà Lâm”.

² Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về tính xác thực của hồ sơ, việc triển khai thực hiện dự án theo QHCT, quản lý trật tự đô thị tại dự án.

- Quyết định số 1686/QĐ-UBND ngày 05/7/2012 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Đồi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 24/7/2012 của UBND tỉnh “Về việc đính chính Quyết định số 1686/QĐ-UBND ngày 05/7/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Đồi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh “V/v Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Đồi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 07/01/2022 của UBND tỉnh “Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu dân cư Đồi Ngân hàng phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 08/08/2024 của UBND tỉnh “Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng – kinh doanh hạ tầng khu dân cư Đồi Ngân hàng phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 3377/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh “Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng – kinh doanh hạ tầng khu dân cư Đồi Ngân hàng phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long (nay là phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh)”.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ Quy hoạch đô thị

- Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 28/3/2011 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân Đồi Ngân hàng tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 04/10/2016 của UBND thành phố Hạ Long “Về việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 7227/QĐ-UBND ngày 28/7/2017 UBND thành phố Hạ Long “Về việc phê duyệt Mở rộng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 5867/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 UBND thành phố Hạ Long “V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Quyết định số 8438/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 của UBND thành phố Hạ Long “V/v đính chính Quyết định số 5867/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 Khu dân cư Đồi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

3. Giấy phép xây dựng: Không có (Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nội dung dự án không có giấy phép xây dựng. Dự án bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho UBND thành phố Hạ Long quản lý).

4. Về thiết kế cơ sở

- Văn bản số 65/TĐ-SXD ngày 13/4/2020 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở, tổng mức đầu tư điều chỉnh dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đồi Ngân Hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Văn bản số 13/TĐ-SCT ngày 07/02/2020 của Sở Công thương “V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS, tổng mức đầu tư điều chỉnh hạng mục Cấp điện thuộc dự án Khu dân cư đồi Ngân hàng”.

- Văn bản số 185/TĐ-SXD ngày 23/7/2020 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đồi Ngân Hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Văn bản số 149/TĐ-SCT ngày 17/9/2020 của Sở Công thương “V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế xây dựng và dự toán xây dựng công trình”.

5. Về nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạng mục công trình, hạng mục cấp nước và cấp điện khu A ngày 25/01/2019 (giữa Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tuấn Thành, tư vấn giám sát - Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hạ Long; Nhà thầu thi công - Công ty cổ phần xây dựng điện nước Quảng Ninh; Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng công trình điện).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạng mục công trình, hạng mục: Các tuyến kè chắn đất/Tuyến kè số 1,2,3,5,6,7; TĐC 1+2; Giao thông (khu A); Thoát nước mưa (khu A); Thoát nước thải (khu A); San nền (khu A); Cây xanh (khu A) ngày 25/01/2019 (giữa Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tuấn Thành, tư vấn giám sát - Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hạ Long).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạng mục công trình, hạng mục: Tuyến đường Đ1 và tuyến đường Đ2; tuyến kè C ngày 25/09/2021 (giữa Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tuấn Thành, tư vấn giám sát - Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hạ Long).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạng mục công trình, hạng mục cấp nước và cấp điện khu B ngày 28/09/2021 (giữa Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tuấn Thành, tư vấn giám sát - Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hạ Long; Nhà thầu thi công - Công ty cổ phần cấp thoát nước Quảng Ninh; Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng công trình điện).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạng mục công trình, hạng mục: Các tuyến kè chắn đất /Tuyến kè số 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18(Y), Z, 19, 20; Giao thông (khu B), Cây xanh; Thoát nước mưa (khu B); thoát nước thải (khu B); San nền (khu B); Trạm xử lý nước thải ngày 28/09/2021 (giữa Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tuấn Thành, tư vấn giám sát - Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hạ Long; Nhà thầu thi công - Công ty cổ phần công nghệ và thương mại B&G).

- Biên bản bàn giao hệ thống cấp nước để vận hành ngày 14/1/2019; Biên bản tiếp nhận bàn giao quản lý hệ thống cấp nước ngày 20/01/2024 giữa Công ty cổ phần Tuấn Thành và Xí nghiệp nước Hồng Gai với Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh; Công ty cổ phần Cấp thoát nước Quảng ninh.

- Văn bản số 3428/PCCC ngày 29/6/2023 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh “V/v chấp thuận nghiệm thu về PCCC”.

- Văn bản số 4260/SXD-QLXD ngày 27/11/2017 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành 03 tuyến kè (tuyến kè số 02, 03 và tuyến kè khu tái định cư) thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Đồi Ngân hàng”.

- Văn bản số 477/SXD-QLN&TTBĐS ngày 15/11/2024 của Sở Xây dựng “V/v kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình Tuyến kè C thuộc dự án Khu dân cư Đồi ngân hàng tại phường Hồng Hải và Cao Thắng, thành phố Hạ Long (lần 2)”.

- Văn bản số 548/SXD-QLN&TTBĐS ngày 30/12/2024 của Sở Xây dựng “V/v kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình Tuyến kè C thuộc dự án Khu dân cư Đồi ngân hàng tại phường Hồng Hải và Cao Thắng, thành phố Hạ Long (lần 3)”.

- Văn bản số 123/SXD-QLN&TTBĐS ngày 06/3/2025 của Sở Xây dựng “V/v đảm bảo an toàn cho người và công trình lân cận dự án Khu dân cư Đồi ngân hàng tại phường Hồng Hải và Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Văn bản số 3157/UBND-KTHTĐT ngày 30/5/2025 của UBND thành phố Hạ Long “V/v tiếp nhận, bàn giao hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu dân cư Đồi Ngân hàng tại các phường Cao Thắng và Hồng Hải, thành phố Hạ Long”.

- Văn bản số 1491/BKVI-ĐHDAIII ngày 19/9/2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực I “V/v dự kiến kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc và kiểm đếm để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu dân cư Đồi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long (nay là phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh”.

- Bảng tiến độ thực hiện dự án có xác nhận của UBND phường Hà Lâm và UBND phường Hạ Long (kèm theo văn bản số 72/CV-CTCPTT ngày 19/9/2025 và số 73/CV-CTCPTT ngày 19/9/2025 của Công ty cổ phần Tuấn Thành).

6. Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu

gom rác thải, xử lý nước thải

- Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt ngày 21/7/2022 giữa Công ty điện lực Quảng Ninh với Công ty cổ phần Tuấn Thành.

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số CQ015/2023/HG ngày 14/02/2023 giữa Công ty cổ phần Tuấn Thành và Xí nghiệp nước Hồng Gai.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạng mục công trình, hạng mục cấp điện, cấp nước ngày 25/11/2019 và 28/9/2021 (giữa Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tuấn Thành, tư vấn giám sát - Ban QLDA đầu tư xây dựng thành phố Hạ Long; Nhà thầu thi công - Công ty cổ phần xây dựng điện nước Quảng Ninh; Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng công trình điện, Công ty cổ phần cấp thoát nước Quảng Ninh).

- Biên bản tiếp nhận bàn giao quản lý hệ thống cấp nước ngày 20/01/2024 giữa Công ty cổ phần Tuấn Thành và Xí nghiệp nước Hồng Gai với Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh; Công ty cổ phần cấp thoát nước Quảng Ninh.

- Giấy phép môi trường số 1348/GPMT-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh “V/v được phép xả thải ra ngoài môi trường”.

- Hợp đồng số 103/21/HĐKT/AS ngày 18/1/2021 “V/v vận chuyển và xử lý chất thải dự án Khu dân cư đôi Ngân hàng” giữa Công ty cổ phần Tuấn Thành với Công ty cổ phần công nghệ môi trường An Sinh.

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số CQ015/2023/HG ngày 11/02/2023 giữa Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh với Công ty cổ phần Tuấn Thành (Địa chỉ sử dụng nước: Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải, phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, nay là phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh).

7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Quyết định số 3983/QĐ-UBND ngày 25/11/2016 của UBND tỉnh “V/v thu hồi và giao đất giai đoạn 1 cho Công ty cổ phần Tuấn Thành theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu dân cư đôi ngân hàng”.

- Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 18/01/2018 của UBND tỉnh “V/v giao đất (giai đoạn 2) và điều chỉnh ranh giới, cơ cấu, diện tích giao đất cho Công ty cổ phần Tuấn Thành theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu dân cư đôi ngân hàng”.

- Quyết định số 1531/QĐ-UBND ngày 15/5/2021 của UBND tỉnh “V/v thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất, giao 13.186,2m² đất (đợt 3) theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Tuấn Thành để đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu dân cư đôi ngân hàng”.

- Quyết định số 1975/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND tỉnh “V/v điều chỉnh cơ cấu giao 245.839,4 m² đất cho Công ty cổ phần Tuấn Thành để

đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu dân cư đôi ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

- Các biên bản bàn giao đất trên thực địa các ngày 14/12/2017, ngày 22/3/2022 và ngày 23/8/2023 bàn giao đất cho công ty thực hiện dự án (giữa Sở Tài nguyên và Môi trường nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Hạ Long; Công ty cổ phần Tuấn Thành).

- Quyết định số 2665/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt phương án thu bổ sung tiền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long do Công ty cổ phần Tuấn Thành làm chủ đầu tư theo Kết luận Thanh tra số 121/KL-TTTr ngày 02/11/2023 của Thanh tra tỉnh Quảng Ninh”.

- 133 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (150 lô đất) do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp ngày 06/06/2025, thời hạn sử dụng đất đến ngày 30/12/2026 (*Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về thông tin, danh sách các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cung cấp cho Sở Xây dựng và cam kết toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên chưa thể chấp tại bất kỳ ngân hàng*).

III. Thông tin về các ô đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án 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 và Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, tình hình triển khai thực tế dự án đến nay và hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo 150 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh do Công ty cổ phần Tuấn Thành làm chủ đầu tư được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Thông tin chi tiết về 133 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (150 lô đất) đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo văn bản số 75/CV-CTCPTT ngày 22/9/2025 của Chủ đầu tư.

[Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các ô đất trên phải phù hợp với QHCT, thiết kế được duyệt và 133 Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (150 lô đất) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp].

IV. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

1. Thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của 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, Điều 33 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định khác có liên quan. Các bên có nhu cầu nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại dự án cần nghiên cứu kỹ lưỡng quy định của pháp luật, thông tin dự án, các quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 34 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện. Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và yêu cầu của UBND tỉnh 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 triển khai thực hiện (nếu có).

2. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, 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 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 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.

3. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch đô thị, điều chỉnh dự án dẫn đến thay đổi thông tin về các lô đất được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để điều chỉnh lại văn bản này đảm bảo theo quy định hiện hành.

4. Trường hợp dự án được các cơ quan thanh tra, kiểm tra có nội dung kiến nghị liên quan đến việc phát sinh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với dự án (nếu có) thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung vào ngân sách nhà nước theo quy định.

5. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi lại văn bản này, chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

6. Thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính; nghĩa vụ tài chính (nếu có); các nội dung chủ đầu tư đã cam kết³ (đặc biệt là việc thực hiện GPMB đối với các nút giao thông tại đường lên phía phường Hà Lâm và phường Hạ Long cũng như khu đất cây xanh thuộc QHCT dự án giáp hệ thống chân kè) và giải quyết đầy đủ, dứt điểm các nội dung kiến nghị của các hộ dân, khách hàng tại dự án (nếu có) trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Thực hiện nghiêm các nội dung kiến nghị của Sở Xây dựng tại 05 văn bản⁴, kiến nghị của UBND các phường (Hà Lâm, Hạ Long)⁵ và đảm bảo tiến độ thực hiện

³ Tại văn bản số 75/CV-CTCPTT ngày 22/9/2025, số 76/CV-CTCPTT ngày 22/9/2025 và số 79/CV-CTCPTT ngày 29/9/2025 của Chủ đầu tư cũng như các nội dung cam kết của Chủ đầu tư với các tổ chức cá nhân có liên quan đến dự án.

⁴ **Gồm:** Số 477/SXD-QLN&TTBĐS ngày 15/11/2024, số 548/SXD-QLN&TTBĐS ngày 30/12/2024, số 123/SXD-QLN&TTBĐS ngày 06/3/2025, số 3896/SXD-QLN&TTBĐS ngày 03/7/2025 và số 6469/SXD-QLN&TTBĐS ngày 25/9/2025 (Đặc biệt về an toàn cho người và công trình trong dự án và vùng lân cận dự án liên quan đến giao thông, hệ thống kè, hệ thống điện...).

dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3377/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

7. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án; chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư; phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công; công tác nghiệm thu việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định; chịu trách nhiệm về việc triển khai, thực hiện dự án đảm theo quy định của pháp luật hiện hành. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Sở Xây dựng phúc đáp Công ty cổ phần Tuấn Thành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: TC, NN&MT (biết, p/h);
- UBND các phường (Hạ Long, Hà Lâm) - p/h;
- Các đ/c Lãnh đạo Sở (biết);
- Cổng thông tin ĐT (đưa tin);
- Lưu: VT, QLN03.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Việt Hùng

⁵ Văn bản số 697/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/9/2025 của UBND phường Hạ Long và văn bản số 546/UBND-KTHT&ĐT ngày 30/9/2025 của UBND phường Hà Lâm.