

UBND TỈNH SƠN LA
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QHKT&PTĐT

Sơn La, ngày tháng 10 năm 2025

V/v thông báo 29 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (*nay thuộc phường Chiềng Cơi, tỉnh Sơn La*) đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (đợt 2)

Kính gửi: Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (*Đại diện cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường*); Địa chỉ: Bản Mé Ban, phường Chiềng Cơi, tỉnh Sơn La

Sở Xây dựng Sơn La nhận được Công văn số 79/TB-KSTC ngày 02/10/2025 của Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường về việc (*kèm theo hồ sơ và các tài liệu có liên quan*) về việc thông báo dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh (đợt 2) theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29/11/2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật các Tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ 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 một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Trên cơ sở tổng hợp các ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành có liên quan. Sau khi xem xét hồ sơ, tài liệu kèm theo công văn nêu trên, đối chiếu với các quy định của pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan, Sở Xây dựng Sơn La có thông báo như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị bản Buồn, bản Mé phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (*viết tắt là Dự án*).

2. Địa điểm xây dựng: Phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (*nay thuộc phường Chiềng Cơi, tỉnh Sơn La*).

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường.

4. Diện tích sử dụng đất: 47.426m².

5. Số lô đất ở, nhà ở xây thô: Tổng số lô đất ở là 222 lô; trong đó có 176 lô đất ở liền kề và 40 lô đất ở liền kề, 06 lô đất ở biệt thự được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài (*Có 11 căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán, cho thuê mua (đợt 1) theo Công văn số 3137/SXD-PTĐT ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng Sơn La*).

6. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 2019-2026.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Công văn số 437/UBND-TH ngày 02/02/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị tại bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi;

- Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 26/01/2019 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La;

- Công văn số 304/UBND-KT ngày 25/01/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc chấp thuận điều chỉnh ranh giới thực hiện dự án: Khu đô thị Bản Buồn, Bản Mé phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La;

- Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2019/HĐ-DADTSDĐ-SLA1 ngày 04/3/2019, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/01/2022, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/8/2023 giữa UBND tỉnh Sơn La và Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường.

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

- Quyết định số 2218/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô 1&2 khu đô thị mới gắn với dự án thoát lũ suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 09/4/2018 của UBND thành phố Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô 1 và 2 thuộc Khu đô thị mới gắn với dự án thoát lũ Nậm La, thành phố Sơn La để xây dựng Khu đô thị tại bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 1714/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu vực thuộc lô 1 - lô 9 dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 của UBND tỉnh về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu vực thuộc (lô 1-2, lô 4-7 và lô 9) dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La;

- Công văn số 243/KQTĐ-SXD ngày 27/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh

Sơn La về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 13/QĐ-KS ngày 28/6/2019 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Công văn số 373/KQTĐ-SXD ngày 14/11/2019 của Sở Xây dựng Sơn La về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và tham gia ý kiến về giá trị dự toán xây dựng của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 20/QĐ-KS ngày 16/11/2020 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Công văn số 10/KQTĐ-SXD ngày 03/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 35/QĐ-KS ngày 03/3/2023 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế cơ sở) của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 36/QĐ-KS ngày 09/3/2023 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt điều chỉnh thiết kế, dự toán triển khai sau thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Quyết định số 41/QĐ-KS ngày 15/8/2023 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-UBND ngày 23/3/2023, (đợt 2) số 18/GPXD-UBND ngày 31/01/2024 của UBND thành phố Sơn La cấp cho Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn *(là đại diện cho Liên danh công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường)*;

- Thông báo số 06/TB-KSTC ngày 27/3/2023 của Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về việc khởi công xây dựng công trình;

- Thông báo số 3055/TB-SXD ngày 12/12/2023 của Sở Xây dựng Sơn La về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng;

- Thông báo số 1817/TB-SXD ngày 12/6/2025 của Sở Xây dựng Sơn La về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh

Sơn La;

- Biên bản số 02-HTCT-XD ngày 26/7/2024 giữa chủ đầu tư, tư vấn QLDA, tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế và nhà thầu thi công về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật + thiết bị, cây xanh (*phần giao đất lần 2*);

- Biên bản số 01/NTGD ngày 10/9/2024 giữa chủ đầu tư, tư vấn giám sát, nhà thầu thi công về nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng (phần móng nhà ở liền kề (OC6A&OC7A*);

- Biên bản bàn giao và đưa vào sử dụng ngày 24/6/2025 giữa UBND thành phố Sơn La và Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường và các bên có liên quan;

- Phương án đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường của Chủ đầu tư.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (*là đại diện cho Liên danh công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường*) thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 1);

- Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất để nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 1);

- Quyết định số 1390/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 của UBND tỉnh về việc hoạch toán ghi thu - ghi chi để khấu trừ tiền bồi thường, GPMB Nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Công văn số 890/CTSLA-NVDTTPC ngày 04/8/2022 của Cục Thuế tỉnh Sơn La về việc xác nhận nộp tiền sử dụng đất;

- Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 07/9/2022;

- Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 26/10/2023 của UBND tỉnh Sơn La về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty THNN Xây dựng thương mại Kim Sơn (*là đại diện cho Liên danh công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường*) để thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 2);

- Quyết định số 2428/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường

Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

- Quyết định số 2771/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Sơn La về việc bổ sung dự toán ngân sách năm 2023 để hạch toán ghi thu – ghi chi khấu trừ tiền bồi thường, GPMB nhà đầu tư đã ứng trước thực hiện dự án Khu đô thị bản Buôn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

- Công văn số 379/CCTKV-TTTB ngày 27/8/2024 của Chi cục Thuế khu vực thành phố Sơn La – Mường La về việc xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp theo thông báo số 905/TB-CTSLA ngày 30/12/2023 của Cục Thuế tỉnh Sơn La.

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

Số nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thuộc dự án Khu đô thị bản Buôn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (*nay thuộc phường Chiềng Cơi, tỉnh Sơn La*) gồm **29 căn** nhà ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài (*thuộc lô OC6A và OC7A**) với tổng diện tích đất ở là 3.555m², cụ thể:

TT	Số thửa theo GCN quyền sử dụng đất	Ký hiệu theo QH được duyệt	Diện tích (m²)	Ghi chú
1	Từ ODT 74 đến ODT 81	Lô OC6A (<i>Từ lô số 01 đến lô số 8</i>)	718	08 căn nhà ở liền kề
2	Từ ODT 01 đến ODT 21	Lô OC7A* (<i>Từ lô số 01 đến lô số 21</i>)	2837	21 căn nhà ở liền kề
Tổng			3.555	29 căn

(*Có bản vẽ vị trí nhà ở kèm theo*).

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

Qua rà soát, đối chiếu giữa hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (*là đại diện cho Liên danh công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường*) và các điều kiện theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, **29 căn** nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án (*nêu tại mục III*) đã đáp ứng các điều kiện để được bán, cho thuê mua.

V. TRÁCH NHIỆM, CAM KẾT CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

2. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

3. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

4. Chủ đầu tư dự án phải tuân thủ nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản cụ thể như sau:

(1) Thực hiện nghiêm về trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án bất động sản quy định tại Điều 17 của Luật kinh doanh bất động sản;

(2) Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đã được bán, cho thuê mua đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;

(3) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua đã ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản cho sàn giao dịch bất động sản trong trường hợp lựa chọn phân phối sản phẩm thông qua sàn giao dịch bất động sản;

(4) Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

(5) Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

VI. YÊU CẦU CHỦ ĐẦU TƯ KHI KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Thực hiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 23, 25, 26 và 27 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

3. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua đảm bảo tuân thủ theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023.

5. Trong trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các hành vi bị cấm quy định tại Điều 8 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (nếu có).

Sở Xây dựng tỉnh Sơn La thông báo đến Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (là đại diện cho Liên danh công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường) được biết, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các đ/c PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: NN&MT; Tài chính;
- UBND phường Chiềng Cơi;
- Báo Sơn La;
- Đài Phát thanh – Truyền hình tỉnh Sơn La;
- Công an tỉnh;
- Đ/c Giám đốc Sở (b/c);
- Tổ Website Sở;
- TTPVHCC (Kiều Anh);
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT (Minh).15b

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Phúc

BẢN VẼ VỊ TRÍ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA THUỘC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BẢN BUỒN, BẢN MẾ, PHƯỜNG CHIỀNG CỎI, THÀNH PHỐ SƠN LA, TỈNH SƠN LA (NAY THUỘC PHƯỜNG CHIỀNG CỎI, TỈNH SƠN LA)

(Kèm theo Công văn số: /SXD-QHKT&PTĐT ngày /10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La)

