

Số: /SXD-QHKT&PTĐT

Sơn La, ngày tháng 10 năm 2025

V/v thông báo 02 lô đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cỏi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (nay thuộc phường Chiềng Cỏi, tỉnh Sơn La) đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (đợt 3)

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 Cỏi, tỉnh Sơn La

Sở Xây dựng Sơn La nhận được Công văn số 78/CV-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 (kèm theo hồ sơ và các tài liệu có liên quan) về việc phê duyệt khu vực 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 (đợt 3);

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;

Căn cứ Công văn số 1910/BXD-PTĐT ngày 03/8/2018 của Bộ Xây dựng về việc cho ý kiến đối với các khu vực thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng tại một số dự án trên địa bàn thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

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:

1. Thông tin về dự án

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

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

- 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.

- Diện tích sử dụng đất: 47.426 m².

- 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 174 lô đất ở liền kề thuộc Dự án đã được phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi đã đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) theo Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 22/01/2024 của UBND tỉnh và (đợt 2) theo Công văn số 2237/SXD-QHKT&PTĐT ngày 11/9/2024 của Sở Xây dựng Sơn La*).

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

2. Hồ sơ, tài liệu (do Chủ đầu tư gửi kèm)

Văn bản đề nghị thông báo 02 lô đất ở liền kề đã có hạ tầng kỹ thuật tại Dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng cho cá nhân tự xây nhà ở; Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết; Giấy phép xây dựng; Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở; Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật; Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thu gom rác thải...; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở.

(*Có biểu danh mục hồ sơ, tài liệu kèm theo*).

3. Ý kiến của Sở Xây dựng Sơn La

Sau khi rà soát hồ sơ đề nghị đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án. Căn cứ các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 7 và khoản 8 Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành có liên quan, Sở Xây dựng Sơn La thông báo: **02 lô đất ở liền kề** đã có hạ tầng kỹ thuật tại Dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, cụ thể:

TT	Số thửa theo GCN quyền sử dụng đất	Ký hiệu theo QH được duyệt	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	ODT 220 và ODT 221	Lô OC1A (lô số 01 và lô số 02)	205,1	02 lô đất ở liền kề
Tổng			205,1	02 lô

(*Có bản vẽ thể hiện chi tiết vị trí 02 lô đất ở kèm theo*).

4. Yêu cầu Chủ đầu tư dự án tuân thủ các nội dung sau

(1) Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

(2) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và Điều 33 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Trong đó cần lưu ý một số nội dung về bàn giao đất (*tại điểm b khoản 1 Điều 30*); thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai (*tại điểm đ khoản 1 Điều 30*); Theo dõi, 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 (*tại khoản 2 Điều 33*).

(3) Giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở trong dự án đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, mẫu nhà ở, giấy phép xây dựng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã ký kết; Tổ chức quản lý kiến trúc nhà ở và việc sử dụng, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ theo đúng nội dung dự án được duyệt.

(4) Khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, chủ đầu tư phải cung cấp thiết kế mẫu nhà ở, trước khi khởi công xây dựng nhà ở phải có giấy phép xây dựng và gửi thông báo đến UBND cấp cơ sở để theo dõi, quản lý theo quy định.

(5) Trong trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư 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: TC, NN&MT;
- 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 ĐẤT Ở ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
TẠI DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BẢN BUỒN, BẢN MÉ, PHƯỜNG CHIỀNG CỎI,
THÀNH PHỐ SƠN LA ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG NHÀ Ở (ĐỢT 3)**

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



BIỂU DANH MỤC HỒ SƠ, TÀI LIỆU
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BẢN BUỒN, BẢN MÉ,
PHƯỜNG CHIỀNG COI, THÀNH PHỐ SƠN LA, TỈNH SƠN LA
(NAY THUỘC PHƯỜNG CHIỀNG COI, TỈNH SƠN LA)

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

TT	Nội dung	Ghi chú
I	Văn bản đề nghị đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở	
1	Công văn số 78/CV-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 phê duyệt khu vực 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 (đợt 3).	
II	Giấy tờ về quyền sử dụng đất	
1	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 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) để thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Còi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 2).	
2	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.	
III	Hồ sơ dự án	
1	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 Còi.	
2	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 Còi, thành phố Sơn La.	
3	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 Còi, 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.	

4	Giấy phép xây dựng (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 <i>(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)</i>	
5	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	
6	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	
7	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;	
8	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.	
9	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 <i>(phần giao đất lần 2)</i> ;	
10	Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thu gom rác thải,...	
11	Các văn bản, tài liệu khác liên quan	