

UBND TỈNH QUẢNG NINH  
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: /SXĐ-QLN&TTBĐS  
V/v Thông báo 229 lô đất đã có hạ tầng  
kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá  
nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu  
dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê,  
thành phố Đông Triều

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

Quảng Ninh, ngày tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Thành Tâm 668.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo văn bản số 26/CV-CT ngày 21/11/2024 “V/v thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều” và văn bản số 01.12/VB-CK ngày 01/12/2024 cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật của Công ty TNHH Thành Tâm 668 (gọi tắt là Chủ đầu tư).

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, 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 và các quy định có liên quan.

Căn cứ các văn bản cung cấp thông tin liên quan đến dự án của các Sở, ban ngành có liên quan<sup>1</sup>.

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

**I. Thông tin về dự án:**

**1. Tên dự án:** Khu dân cư Vĩnh Hồng.

**2. Địa chỉ dự án:** Phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều (trước là thị xã Đông Triều), tỉnh Quảng Ninh.

**3. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Thành Tâm 668.

**4. Quy mô thực hiện dự án:**

- Tổng diện tích đất: 213.406,9m<sup>2</sup>.

- Tổng vốn đầu tư dự án: 250.180.560.000 VNĐ

- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại nhằm kết nối không gian đô thị thành

<sup>1</sup> (1) Văn bản số 2912/CTHADS-NV ngày 29/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh “V/v cung cấp thông tin về kê biên để đảm bảo thi hành án dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long và dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều”; (2) Văn bản số 249/CV-TA ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh; (3) Văn bản số 10629/CTQNI-HKDCN ngày 29/11/2024 của Cục Thuế tỉnh “V/v cung cấp thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thực hiện dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều”; (4) Văn bản số 7232/TNMT-QHKH ngày 28/11/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường “Về việc cung cấp thông tin về đất đai thực hiện dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều”; (5) Văn bản số 4736/KHĐT-TĐGSĐT ngày 29/11/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư “V/v tham gia ý kiến đối với nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều”.

phố Đông Triều (trước là thị xã Đông Triều), đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân khu vực.

- Tổng số lô đất ở: 229 lô đất.

*Ghi chú: Chi tiết theo Quyết định số 3969/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND thị xã Đông Triều (nay là thành phố Đông Triều) phê duyệt Kết quả lựa chọn Nhà đầu tư).*

## **II. Pháp lý của dự án:**

### **1. Thông tin pháp lý về thủ tục đầu tư của dự án:**

- Quyết định số 3969/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND thị xã Đông Triều (nay là UBND thành phố Đông Triều) Phê duyệt kết quả đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều.

- Văn bản số 5916/UBND-XD4 ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh “V/v chấp thuận kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án sử dụng đất, mặt nước trên địa bàn thị xã Đông Triều”.

- Hợp đồng thực hiện dự án số 03/2017/DA-SDĐ ngày 18/8/2017, Phụ lục số 01 ngày 14/01/2019, Phụ lục số 02 ngày 30/9/2021 giữa UBND thành phố Đông Triều (trước là UBND thị xã Đông Triều) và Chủ đầu tư.

### **2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch đô thị<sup>2</sup>:**

- Quyết định số 2301/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND thị xã Đông Triều (nay là UBND thành phố Đông Triều) “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều (lần 3).

- Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 21/4/2015 của UBND thị xã Đông Triều (nay là UBND thành phố Đông Triều) “Về việc chấp thuận địa điểm nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều”.

- Quyết định số 2400/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND thị xã Đông Triều (nay là UBND thành phố Đông Triều) “Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều”.

- Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 16/5/2018 của UBND thị xã Đông Triều (nay là UBND thành phố Đông Triều) “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều”.

- Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 13/8/2021 của UBND thị xã Đông Triều (nay là UBND thành phố Đông Triều) “Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều”.

### **3. Giấy phép xây dựng:**

<sup>2</sup> Cơ quan phê duyệt, cơ quan thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng dự án chịu trách nhiệm theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014 và các Nghị định, Thông tư có liên quan.

- Giấy phép xây dựng số 696/GPXD ngày 25/10/2022 của UBND thị xã Đông Triều (nay là UBND thành phố Đông Triều) - Phần công trình hạ tầng kỹ thuật dự án.

#### **4. Về thiết kế cơ sở:**

- Văn bản số 79/TĐ-SXD ngày 05/3/2019 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Văn bản số 199/TĐ-SXD ngày 30/9/2019 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công – dự toán công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Văn bản số 19/TĐ-SXD ngày 01/3/2022 của Sở Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Văn bản số 3175/SCT-QLNL ngày 08/11/2018 của Sở Công thương “V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS và TMĐT hạng mục Cấp điện thuộc dự án Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Văn bản số 90/TĐ-SCT ngày 26/7/2019 của Sở Công thương “V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế và dự toán xây dựng công trình”.

- Văn bản số 19/TĐ-SCT ngày 21/01/2022 của Sở Công thương “V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh – Phần TKCS hạng mục: Cấp điện”.

- Quyết định số 09/QĐ-CT ngày 08/3/2019 của Chủ đầu tư “Về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án: Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Quyết định số 05/QĐ-CT ngày 10/3/2022 của Chủ đầu tư “Về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng dự án: Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Quyết định số 18/QĐ-CT ngày 01/10/2019 của Chủ đầu tư “Về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công – dự toán dự án: Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Quyết định số 12/QĐ-CT ngày 10/4/2022 của Chủ đầu tư “Về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công – dự toán điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở dự án : Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

#### **5. Về nghiệm thu xây dựng:**

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng ngày 30/9/2023 (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, kè chắn đất, trạm xử lý nước thải, đường giao thông, cây xanh...).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng ngày 28/9/2023 (Hạng mục: Điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng).

- Văn bản số 7666/PCCC ngày 06/02/2024 của phòng Cảnh sát PCCC và

CNCH “V/v chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC.

- Thông báo số 484/TB-SXD ngày 21/11/2024 của Sở Xây dựng Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng các tuyến đường giao thông thuộc dự án Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều.

#### **6. Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải:**

- Giấy phép môi trường số 2393/GPMT-UBND ngày 19/8/2024 của UBND tỉnh.

- Hợp đồng kinh tế số 30.09/2024/HĐKT/TT668-BV ngày 30/9/2024 giữa Chủ đầu tư và Công ty cổ phần Xây lắp điện Việt Bắc “Về việc quản lý hệ thống thu gom thoát nước thải, vận hành Trạm xử lý nước thải thuộc dự án Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Hợp đồng dịch vụ cấp nước số CQ022/2024/MK ngày 07/7/2024 giữa Công ty cổ phần nước sạch Quảng Ninh và Chủ đầu tư.

- Biên bản tiếp nhận bàn giao quản lý hệ thống cấp nước ngày 05/6/2024.

- Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/000290/CTĐLQN/HĐMBĐNMĐSH ngày 30/6/2022 giữa Công ty Điện lực Quảng Ninh chi nhánh Tổng công ty điện lực miền Bắc và Chủ đầu tư.

#### **7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

- Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 25/01/2019 của UBND tỉnh “Về việc giao đất và cho Công ty TNHH Thành Tâm 668 thuê đất (đợt 1) theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 của UBND tỉnh “Về việc giao đất và cho Công ty TNHH Thành Tâm 668 thuê đất (đợt 2) theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 của UBND tỉnh “Về việc thu hồi đất, điều chỉnh diện tích, cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 25/01/2019 và Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 của UBND tỉnh về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thành Tâm 668 thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Quyết định số 4187/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền: Sử dụng đất đối với diện tích 51.117,8m<sup>2</sup> đất ở (giao đợt 1) và 1.909,2m<sup>2</sup> đất ở (giao đợt 2); thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 8.921,0 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ trong khu đất 198.497,9m<sup>2</sup> giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thành Tâm 668 để thực hiện dự án Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính chênh lệch về tiền sử dụng đất,

tiền thuê đất do điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư tại khu Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều”.

- Dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 229 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Chủ đầu tư (Hạn sử dụng đất ngày 28/8/2025).

*Ghi chú: (1) Có danh sách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo do Chủ đầu tư cung cấp; (2) Tháng 01/11/2024, thị xã Đông Triều chính thức là thành thành phố Đông Triều tại Nghị Quyết số 1199/NQ-UBTVQH15 ngày 28/9/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.*

### **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, Điều 32 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, ý kiến tham gia của các cơ quan có liên quan, tình hình triển khai thực tế dự án đến nay, hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 229 lô đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại dự án Khu dân cư Vĩnh Hồng, phường Mạo Khê, thành phố Đông Triều (trước là thị xã Đông Triều) do Công ty TNHH Thành Tâm 668 làm chủ đầu tư được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Thông tin về chi tiết về 229 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 Phụ lục kèm theo văn bản số 26/CV-CT ngày 21/11/2024 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 được duyệt và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh cấp*

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

1. Chủ đầu tư 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 xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có).

2. 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 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.

3. 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.

4. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch (quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị), điều chỉnh dự án dẫn đến thay đổi thông tin về các ô 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.

5. 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.

6. 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.

7. Chủ đầu tư phải thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính và các cam kết<sup>3</sup> trước khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án.

8. Chủ đầu tư 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 bảo 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 TNHH Thành Tâm 668./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (b/c);
- Cục thi hành hành án; Tòa án nhân dân tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh (biết, p/h);
- Các Sở: TC, TNMT, KHĐT (biết, p/h);
- UBND TP Đông Triều (biết, p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở (biết);
- Công thông tin ĐT (đưa tin);
- Lưu: VT, QLN03 (đ/c Bông).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Việt Hùng**

<sup>3</sup> văn bản số 26/CV-CT ngày 21/11/2024, văn bản số 01.12/VB-CK ngày 01/12/2024.

