

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 320 /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày 01 tháng 9 năm 2021

V/v thông báo đủ điều kiện bán,
cho thuê mua nhà ở hình thành
trong tương lai tại dự án Khu đô
thị phía Tây thị trấn Chờ, phân
khu A-Khu 3, huyện Yên Phong
(đợt 2)

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 466/CV-HNG ngày 23/8/2021 của Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân đề nghị thông báo bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với Dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A-Khu 3 (đợt 2), huyện Yên Phong và hồ sơ kèm theo;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Tên dự án: Khu đô thị phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A-Khu 3, để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân.

- Địa điểm xây dựng dự án: Xã Yên Phụ và thị trấn Chờ, huyện Yên Phong.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án Khu đô thị phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - Khu 3 là 75,01ha. Trong đó diện tích đất nhà ở là 129.996,43m², gồm: Đất nhà ở liền kề 121.177,02 m² (1.190 lô); đất nhà ở biệt thự 8.819,41m² (30 lô).

- Chủ đầu tư đề nghị thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 77 lô đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm các lô đất ở có ký hiệu sau:

+ Nhà ở liền kề: 59 lô (gồm: 46 lô từ CL1-15 đến CL1-60 và 13 lô từ CL4-14 đến CL4-26).



+ Nhà ở biệt thự: 18 lô (gồm: 10 lô từ BT2-1 đến BT2-10 và 08 lô từ BT3-1 đến BT3-8).

2. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản thông báo đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai số 466/CV-HNG ngày 23/8/2021 của Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân; Văn bản số 465/CV-HNG ngày 23/8/2021 của Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân về việc báo cáo tình hình thực hiện, tiến độ thi công xây dựng, hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án.

b) Hồ sơ dự án:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 95/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh: Dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A-Khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL286 đoạn từ thị trấn Chờ đến Cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức Hợp đồng BT”;

- Quyết định số 340/QĐ/SXD ngày 20/11/2015 của Sở Xây dựng phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ phân khu A, huyện Yên Phong (duyet tổng 4 khu với tổng diện tích khoảng 250 ha);

- Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt dự án ĐTXD Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A-Khu 3 (giai đoạn 1 phần hạ tầng kỹ thuật) để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT;

- Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân để xây dựng Khu đô thị và dịch vụ phía Tây, phân khu A-Khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL286 đoạn từ thị trấn Chờ đến Cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức Hợp đồng BT, tại xã Yên Phụ, huyện Yên Phong (đợt 1);

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 08/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Thông báo số 199/SXD-ĐT&HTKT ngày 14/7/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế BVTC công trình HTKT Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A-Khu 3 (giai đoạn 1-phần HTKT);

- Thông báo số 126/SXD-ĐT&HTKT ngày 12/7/2021 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định dự toán thiết kế BVTC của Dự án ĐTXD Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A-Khu 3-mảnh 1 (giai đoạn 1-phần HTKT);

- Quyết định số 3115/QĐ-BTNMT ngày 30/12/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ-Phân khu A, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh”;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy số 167/TD-PCCC ngày 30/3/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH- Công an tỉnh Bắc Ninh;

- Văn bản số 2457/SXD-QLN ngày 16/11/2020 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp văn bản số 815/CV-HNG ngày 29/10/2020 của Công ty cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân hướng dẫn thủ tục lập dự án, thiết kế và cấp GPXD phần công trình nhà ở riêng lẻ Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ;

- Các Lệnh ghi thu, ghi chi ngân sách của Cơ quan Tài chính và Kho bạc nhà nước: Ngày 27/7/2020, số tiền 154.899.659.666 đồng; ngày 27/7/2020, số tiền 84.716.169.000 đồng; ngày 19/3/2021, số tiền 10.597.415.793 đồng;

- Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt quyết toán vốn đầu tư hoàn thành, với giá trị quyết toán 165.497.075.459 đồng;

- Văn bản số 751/STC-QLNS ngày 05/8/2020 của Sở Tài chính về việc nộp tiền sử dụng đất;

- Văn bản số 1689/TB-CCT ngày 14/8/2020 của Chi cục thuế khu vực Từ Sơn-Yên Phong về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất;

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 16/3/2010 của Ngân hàng (KBNN)-Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội với số tiền 38.003.790.343 đồng;

- Văn bản số 694/SNN-CCTL ngày 27/5/2021 của Sở Nông nghiệp và PTNT báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ xin cấp phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ CTTL;

- Giấy phép thi công số 849/SGTVT-GPTC ngày 19/5/2021 của Sở Giao thông vận tải cấp phép công trình xây dựng đường ống cấp nước sạch HDPE D180 nằm trong hệ thống tuynel kỹ thuật đường ĐT.286;

- Quyết định số 333/QĐ-HNG ngày 19/7/2020 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân về việc phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình HTKT dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A-Khu 3 (giai đoạn 1 phần hạ tầng kỹ thuật) để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với 77 lô đất ở (ký hiệu từ DC 143101 đến DC 143177) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/8/2021;

- Biên bản nghiệm thu số 01-NTHMCT ngày 23/12/2020 nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng giai đoạn thi công xây dựng;

- Biên bản nghiệm thu số 04-NTHMCT ngày 22/3/2021 nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng giai đoạn thi công xây dựng;

c) Về tiến độ thi công hạ tầng kỹ thuật và nhà ở:

- Đã nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng theo tiến độ dự án, gồm: Đường giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh xanh quan; hệ thống cấp điện, trạm biến áp, hào cáp, điện trung thế, điện chiếu sáng giao thông (chưa lắp dựng cột đèn); điện chiếu sáng cảnh quan và thông tin liên lạc. *(Có biên bản nghiệm thu hoàn thành kèm theo hồ sơ).*

- Hiện tại chưa thi công xây dựng nhà ở tại 77 lô đất ở (tương ứng 77 giấy chứng nhận) theo đề nghị thông báo bán nhà hình thành trong tương lai.

d) Về thể chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai: Theo báo cáo tại các văn bản số 466/CV-HNG ngày 23/8/2021, số 465/CV-HNG ngày 23/8/2021, Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân cam kết chưa thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai đối với 77 lô đất ở nêu trên cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào và chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung này.

X.H.4
SỞ
Y DƯ
H BẮC

e) Về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư:

- Đã hoàn thành ghi thu, ghi chi giá trị 165.497.075.459 đồng theo phê duyệt quyết toán công trình dự án BT tại Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh.

- Đã hoàn thành ghi thu, ghi chi giá trị 84.716.169.000 đồng chi phí bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

- Đã hoàn thành nộp số tiền 38.003.790.343 đồng vào ngân sách Nhà nước.

- Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật với chi phí 147.080.989.000 đồng.

3. Về điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý và thực tế thực hiện đầu tư xây dựng tại dự án nêu trên; căn cứ quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, các quy định khác có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 77 lô đất ở (tương ứng 77 Giấy chứng nhận) theo đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân tại văn bản số 466/CV-HNG ngày 23/8/2021 đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

(Có danh sách chi tiết các lô đất ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai kèm theo).

4. Trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật có trách nhiệm thực hiện các nội dung như sau:

- Công bố, công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định 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 2014;

- Phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

5. Trong quá trình triển khai tổ chức kinh doanh bất động sản tại dự án, chủ đầu tư và các bên liên quan chịu trách nhiệm:

- Thực hiện đảm bảo đầy đủ về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản; thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản; thực hiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (hạng mục dự án) đó; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định

của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

- Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản (theo Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản);

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Thực hiện công tác báo cáo định kỳ theo quy định tại Nghị định 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và báo cáo khi có yêu cầu của các cơ quan quản lý nhà nước;

- Thực hiện nghiêm các nội dung chỉ đạo tại văn bản số 612/SXD-QLN ngày 01/4/2021 của Sở Xây dựng về việc thực hiện văn bản số 866/UBND-TNMT ngày 29/3/2021 của UBND tỉnh về tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản tại các địa phương;

- Ngoài các nội dung nêu trên, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định pháp luật về: Đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan; các hợp đồng mua bán, huy động vốn khi chưa đáp ứng các quy định, nội dung nêu trên sẽ không được pháp luật công nhận. Chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc huy động vốn, tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm theo hồ sơ đã cung cấp và các nội dung đã báo cáo gửi Sở Xây dựng Bắc Ninh.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty Cổ phần đầu tư nhà và thương mại Hưng Ngân biết và tổ chức thực hiện theo quy định pháp luật./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Yên Phong;
- TTHCC;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Văn phòng Sở đăng tải website;
- Lưu VT, QLN; Hnt.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Tuấn Dũng



