

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2021

V/v thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 72 căn tại dự án Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích, huyện Tiên Du.

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 29/NTT-ĐT ngày 14/12/2021 và hồ sơ kèm theo của Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín về việc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích, huyện Tiên Du, gồm 46 lô/49 lô đất ở trúng đấu giá đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận QSDĐ).

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; Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ 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: Dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín.

- Địa điểm dự án: Thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án theo Quyết định trúng đấu giá số 84/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh là 30.613,0 m². Trong đó diện tích đất ở là 10.324,4 m² (104 lô).

2. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản số 29/NTT-ĐT ngày 14/12/2021 của Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín đề nghị kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đối với 72 lô đất ở tại dự án Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích, huyện Tiên Du, kèm theo 72 bản sao Giấy chứng nhận QSDĐ.

b) Hồ sơ dự án:

- Quyết định số 114/QĐ-UBND ngày 16/01/2018 của UBND huyện Tiên Du phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án: Khu trung tâm thôn Phúc Nghiêm và các Khu đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xã Phật Tích, huyện Tiên Du;

- Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích, huyện Tiên Du;

- Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của UBND tỉnh phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích, huyện Tiên Du;

- Văn bản số 112/SXD-ĐT&HT ngày 11/5/2020 của Sở Xây dựng thông báo tổng hợp kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích;

- Quyết định số 20/QĐ-XDĐT ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín về việc phê duyệt bổ sung dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích (phân công trình nhà ở);

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của dự án;

- Văn bản số 362/TD-PCCC ngày 27/7/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH-Công an tỉnh Bắc Ninh phê duyệt thiết kế PCCC đối với TKCS công trình dự án Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích;

- Văn bản số 285/SXD-ĐT&HT ngày 05/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng của dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích;

- Quyết định số 45/QĐ-XDĐT ngày 06/10/2020 của Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật và dự toán xây dựng của dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích;

- Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường dự án Khu nhà ở thôn Phúc Nghiêm, xã Phật Tích số 360/UBND-XN ngày 24/3/2021 của UBND huyện Tiên Du;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật-giai đoạn gồm san nền, hạ tầng giao thông, cấp thoát nước, cấp điện;

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

Chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc nộp tiền sử dụng đất, được Chi cục thuế khu vực Tiên Du-Quế Võ xác nhận tại văn bản số 2856/TB-CCT ngày 05/8/2020 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 72 Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/11/2020.

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

Chủ đầu tư báo cáo, dự án đã thi công hoàn thành cơ bản các hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai theo dự án được duyệt (có các Biên bản nghiệm thu hoàn thành theo giai đoạn kèm theo);

e) Về thể chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai:

- Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín cam kết chưa thể chấp dự án cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào và chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung này.

- Tại thời điểm Chủ đầu đề nghị thông báo đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai đối với 72 lô đất ở tương ứng với 72 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện không trong tình trạng thế chấp.

3. Về điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu pháp lý kèm theo đề nghị của Công ty TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín và thực trạng đầu tư xây dựng hạ tầng tại dự án; căn cứ các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 72 lô đất ở (tương ứng 72 Giấy chứng nhận QSDĐ) tại dự án 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 72 lô đất đủ điều kiện bán nhà 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 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 tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và Khoản 5, Điều 26, Luật Nhà ở.

- 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.

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;

- 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 đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế mẫu nhà ở và 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, nhà ở của dự án đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch chi tiết, thiết kế mẫu nhà ở 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 TNHH Thương mại và vận tải Trọng Tín biết và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Tiên Du;
- Sở Tài Nguyên và Môi trường;
- TTHCC;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD;
- Văn phòng Sở đăng tải website;
- Lưu VT, QLN, Hnt.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng