

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 7 năm 2022

V/v kinh doanh bất động sản hình
thành trong tương lai đối với 237 lô
đất ở tại Dự án khu nhà ở xã Hương
Mạc, thị xã Từ Sơn

Kính gửi: Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 12/CV-BL ngày 13/06/2022 và hồ sơ kèm theo của Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long về việc mua bán bất động sản hình thành trong tương lai đối với 237 lô đất ở tại Dự án khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn.

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 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 nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn (Sau đây được viết tắt là Dự án).

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long.

- Địa điểm dự án: Thôn Kim Thiều, phường Hương Mạc, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án theo Quyết định trúng đấu giá số 644/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh là 72.657,9m². Trong đó diện tích đất ở là 24.432,2m² (267 lô).

2. Thành phần hồ sơ

a) Văn bản số 12/CV-BL ngày 13/06/2022 và hồ sơ kèm theo của Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long về việc mua bán bất động sản hình thành trong tương lai đối với 237 lô đất ở tại Dự án khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn, bao gồm: 237 lô đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tương ứng với 237 lô đất ở theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 do Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt.

(Có danh sách 237 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với 237 lô đất ở theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày

13/10/2017 kèm theo).

b) Hồ sơ dự án:

- Quyết định 767/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của Chủ tịch UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn;

- Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn;

- Quyết định số 644/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn;

- Quyết định 132/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn; Quyết định 592/QĐ-UBND ngày 26/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn;

- Văn bản số 21/SXD-ĐT&HT ngày 21/01/2020 của Sở Xây dựng về việc báo cáo thẩm định dự án ĐTXD Khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn;

- Văn bản số 335/SXD-ĐT&HT ngày 17/11/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán các công trình HTKT Khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn;

- Biên bản xác định mốc giới khu đất và bàn giao đất trên thực địa ngày 15/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Quyết định số 102/QĐ-STNMT ngày 19/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 116a/TD-PC07 ngày 28/02/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH-Công an tỉnh Bắc Ninh;

- Kết luận số 03/KL-TTr.NV4 ngày 19/01/2022 của Thanh tra tỉnh Bắc Ninh về việc thanh tra Dự án Khu nhà ở, phường Hương Mạc, thành phố Từ Sơn;

- Quyết định số 02/QĐ-BL ngày 15/01/2022 của Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long về việc phê duyệt dự án Khu nhà ở xã Hương Mạc, thị xã Từ Sơn (phần nhà ở);

- Biên bản xác nhận khối lượng hoàn thành ngày 16/12/2021 do UBND thành phố Từ Sơn lập;

- Báo cáo số 06/BC-BL ngày 05/5/2022 của Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long báo cáo về việc thực hiện Kết luận thanh tra số 03/KL-TTr.NV4 ngày 19/01/2022 của Thanh tra tỉnh Bắc Ninh về việc thanh tra Dự án Khu nhà ở, phường Hương Mạc, thành phố Từ Sơn;

c) Về nghĩa vụ tài chính, giấy tờ quyền sử dụng đất của chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư đã nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Quyết định trúng đấu giá số 644/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh là 175.855.000.000 đồng và nộp đủ số tiền phạt chậm nộp tiền sử dụng đất theo kết luận thanh tra số 03/KL-TTr.NV4 ngày 19/01/2022 của Thanh tra tỉnh Bắc Ninh là 11.207.555.177 đồng.

- Đến nay được Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp 237 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long. Còn lại 30 lô đất ở

chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do dự án chưa Quyết toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

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

Qua kiểm tra hiện trạng tại dự án và theo báo cáo của Chủ đầu tư Dự án đã thi công hoàn thành cơ bản các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng thiết yếu của Dự án, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo tiến độ dự án được duyệt (có biên bản xác nhận khối lượng hoàn thành do UBND thành phố Từ Sơn lập ngày 16/12/2022).

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

Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long cam kết chưa thế chấp dự án hoặc một phần dự án và các lô đất ở đang đề nghị kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào và chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung này.

3. Về điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu pháp lý kèm theo đề nghị của Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long 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: 237 lô đất ở (tương ứng 237 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo) đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

(Có danh sách 237 lô đất ở 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 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 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;

- 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, kinh doanh bất động sản, 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 đề Công ty TNHH đồ gỗ Bảo Long được biết và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Từ Sơn;
- 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