

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 8 năm 2022

V/v kinh doanh bất động sản
hình thành trong tương lai đối với
53/75 lô đất ở thuộc Dự án
ĐT XD Khu dân cư nông thôn xã
Đại Đồng Thành (điểm 3), huyện
Thuận Thành

Kính gửi: Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 929/2022/CV/SP-ĐT1 ngày 28/7/2022 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc về việc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3, thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành.

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: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư nông thôn xã Đại Đồng Thành (điểm 3, thôn Đồng Văn), huyện Thuận Thành (sau đây viết tắt là Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành).

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc.

- Địa điểm dự án: Thôn Đồng Văn, xã Đại Đồng Thành, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án theo quy hoạch là 16.262,15 m². Trong đó diện tích đất nhà ở là 6.364,04 m², gồm (75 lô).

2. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản số 929/2022/CV/SP-ĐT1 ngày 28/7/2022 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc đề nghị đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai đối với 53/75 lô đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tương ứng với 53 lô đất ở theo đồ án quy hoạch chi tiết được UBND huyện Thuận Thành phê duyệt tại Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 10/8/2018; các lô đất có ký hiệu theo bản vẽ quy hoạch chia lô được Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Thuận Thành đóng dấu thẩm định kèm theo văn bản số 32/BCTĐ-KTHT ngày 08/8/2018.

b) Hồ sơ dự án:

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết số 208/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND huyện Thuận Thành;
- Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của UBND huyện Thuận Thành phê duyệt Chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Quyết định số 1687/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 của UBND huyện Thuận Thành phê duyệt Dự án đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Quyết định số 1935/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND huyện Thuận Thành phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND huyện Thuận Thành phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành; Tờ trình số 448/TTr-STNMT ngày 15/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Quyết định số 460/QĐ-UBND ngày 05/10/2020 của UBND tỉnh về việc giao đất cho UBND huyện Thuận Thành để đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 1464/GXN-UBND ngày 17/12/2021 của UBND huyện Thuận Thành;
- Văn bản số 124/BCTĐ-KTHT ngày 29/12/2021 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thuận Thành về việc báo cáo kết quả thẩm định nghiên cứu khả thi Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 53 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/01/2022;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại văn bản số 85/TD-PCCC ngày 26/01/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bắc Ninh;
- Giấy phép xây dựng số 01/GPXD-HT ngày 15/02/2022 của UBND huyện Thuận Thành ;
- Quyết định số 02/QĐ-SP ngày 04/01/2022 của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc về việc phê duyệt bổ sung Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Quyết định số 21/2022/QĐ-HĐQT ngày 24/01/2022 của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Quyết định số 04/QĐ-Đ T1 ngày 10/01/2022 của Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công nhà ở liền kề Mẫu số M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 tại Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Dự án Khu dân cư Đồng Văn, Đại Đồng Thành;

c) Về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư: Chủ đầu tư đã nộp đủ 37.118.226.000 đồng (*ba mươi bảy tỷ, một trăm mười tám triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng*) theo Quyết định trúng đấu giá số 386/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 của UBND tỉnh và đã được Chi cục Thuế khu vực Gia Thuận xác nhận tại văn bản số 2326/TB-CCTKV ngày 18/11/2021.

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

- Dự án đã thi công cơ bản và có biên bản nghiệm thu hoàn thành theo giai đoạn các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước mưa và nước thải, điện và điện chiếu sáng, hệ thống cống cấp kỹ thuật) cơ bản theo tiến độ dự án được duyệt. Biên bản số 01-NTHHTGD ngày 31/5/2022, 02-NTHHTGD ngày 31/5/2022, 03-NTHHTGD ngày 31/5/2022, 04-NTHHTGD ngày 31/5/2022, 05-NTHHTGD ngày 31/5/2022 về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng (*Có các biên bản nghiệm thu kèm theo hồ sơ*).

- Hiện tại chưa thi công xây dựng công trình nhà ở tại dự án.

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

Công ty Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc cam kết chưa thế chấp dự án hay một phần dự án và các lô đất ở đang đề nghị bán 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 Cổ phần tập đoàn Sơn Phúc 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: 53 lô đất ở theo đề nghị tại văn bản số 929/2022/CV/SP-ĐT1 ngày 28/7/2022 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 53 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 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 theo quy định 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;

- 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 phải đồng bộ, theo tiến độ ghi trong dự án được phê duyệt, bảo đảm 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 696/SXD-QLN ngày 22/4/2022 của Sở Xây dựng về việc thực hiện công khai, minh bạch và bình ổn thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

- 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 tập đoàn Sơn Phúc biết và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài Nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Thuận Thành;
- UBND xã Đại Đồng Thành;
- TTHCC;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD;
- Văn phòng Sở đăng tải website;
- Lưu VT, QLN, Hnv.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tuấn Dũng