

UBND TỈNH HÒA BÌNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Hòa Bình, ngày tháng 6 năm 2024

V/v thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai phần Nhà ở liền kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài thuộc dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khến, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình

Kính gửi: Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khến

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 01/CV-MK ngày 30/5/2024 của Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khến về việc thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai phần Nhà ở liền kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài thuộc dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khến, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Các nội dung liên quan đến dự án

1.1. Thông tin dự án

- Tên dự án: Khu dân cư thị trấn Mường Khến, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.
- Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khến.
- Quy mô diện tích đất: 14,76 ha.
- Vị trí địa lý, giới hạn khu đất:
 - + Phía Đông: Giáp Quốc lộ 12B;
 - + Phía Tây: Giáp ruộng trồng lúa và hành lang lưới điện 220KV và 500KV;
 - + Phía Nam: Giáp Nhà văn hóa và Sân vận động huyện.
 - + Phía Bắc: Giáp khu dân cư tiểu khu 2 và tiểu khu 5, trạm dừng nghỉ, đường Quốc lộ 6 và một phần ruộng lúa xứ Đồng Môn, thị trấn Mãn Đức;

2. Hồ sơ pháp lý dự án

a) Về quy hoạch xây dựng

Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 23/12/2019.

b) Về chủ trương đầu tư

- Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 512/UBND-NNTN ngày 12/4/2018.

c) Về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

- Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn và Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ được lựa chọn là Nhà đầu tư tại Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khến, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

- Hợp đồng thực hiện dự án số 05/2019/HĐ-ĐTDA ký ngày 10/4/2019 giữa Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình và Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư năng lượng xây dựng thương mại Hoàng Sơn và Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Mỹ và Doanh nghiệp dự án Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khến;

d) Về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường và thẩm duyệt PCCC

- *Về môi trường*: UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khến, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình tại Quyết định số 2694/QĐ-UBND ngày 5/11/2020.

- *Về thẩm duyệt PCCC*: Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật tại Giấy chứng nhận số 73/TD-PCCC ngày 22/10/2020 của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hòa Bình.

đ) Về thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.

- Phần hạ tầng kỹ thuật: Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật tại Văn bản số 2547/SXD-QLXD ngày 13/8/2020; Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật tại Văn bản số 3935/SXD-QLXD ngày 9/12/2020.

- Phần Nhà ở thấp tầng xây thô hoàn thiện mặt ngoài và Công viên cây xanh tại lô đất ký hiệu CX7: Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 4790/SXD-QLXD ngày 27/12/2023; Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khến phê duyệt thiết kế bản vẽ công tại Quyết định số 02/QĐ-MK ngày /25/4/2024.

e) Về giao đất thực hiện dự án

Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khến (đợt 1) để thực hiện dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khến tại thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khến để thực hiện dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khến tại thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc; Quyết định số 1293/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Khu đô thị

Mường Khén thực hiện dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khén tại thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc.

Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và cho Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khén thuê đất (đợt 3) để thực hiện dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khén tại thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc

g) Quyết định phê duyệt dự án của chủ đầu tư

Quyết định số 03A/QĐ-UBND ngày 25/8/2020 của Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khén phê duyệt dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

Quyết định số 01/QĐ-MK ngày 10/1/2024 phê duyệt dự án Nhà ở thấp tầng xây thô hoàn thiện mặt ngoài và Công viên cây xanh tại lô đất ký hiệu CX7 thuộc Khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

h) Về giấy phép xây dựng

Dự án đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại Giấy phép số 02/GPXD ngày 15/1/2021.

Dự án được Ủy ban nhân dân huyện Tân Lạc cấp Giấy phép xây dựng công trình Nhà ở liền kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài tại Giấy phép số 23/GPXD ngày 29/5/2024;

i) Công tác nghiệm thu

Sở Xây dựng có Công văn số 3000/SXD-QLXD ngày 24/8/2022 về việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công hạng mục Hạ tầng kỹ thuật “Dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình” (giai đoạn 1); Đồng ý cho phép Chủ đầu tư (Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khén) chuyển sang giai đoạn thi công tiếp theo.

g) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án

Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc (Giai đoạn 1) tại Văn bản số 2084/UBND-KTN ngày 28/11/2022; tổng số 286 lô được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở và 46 lô phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

1.3. Biên bản bàn giao mốc giới của dự án

Biên bản giao đất trên thực địa (Đợt 1) ngày 20/7/2021 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Lạc, UBND thị trấn Mãn Đức và Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khén theo diện tích đất được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 15/7/2021.

Biên bản giao đất trên thực địa (Đợt 2) ngày 28/12/2021 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Lạc, UBND

thị trấn Mãn Đức và Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khén theo diện tích đất được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 24/12/2021.

Biên bản giao đất trên thực địa (Đợt 3) ngày 9/11/2023 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Lạc, UBND thị trấn Mãn Đức và Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khén theo diện tích đất được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 25/10/2023.

1.4. Về thể chấp dự án, quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai

Theo nội dung Văn bản số 01/CV-MK ngày 30/5/2024, Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khén cam kết đến thời điểm hiện tại và trước thời điểm ký Hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở với từng khách hàng thì dự án không được thể chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng, cá nhân nào.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản: 46 thửa đất thuộc dự án Khu dân cư thị trấn Mường Khén, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình đủ điều kiện đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai (*Có danh sách 46 thửa đất gửi kèm*).

Tuy nhiên, trước khi thực hiện bán bất động sản hình thành trong tương lai đề nghị Chủ đầu tư thực hiện một số nội dung sau:

a) Chỉ thực hiện việc bán bất động sản hình thành trong tương lai tại các vị trí được quy hoạch là đất ở và đã được giải phóng mặt bằng, giao đất và chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản xong phần hạ tầng kỹ thuật.

b) Hoàn thiện thủ tục bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của ngân hàng thương mại có đủ năng lực đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao bất động sản theo đúng tiến độ cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 56/2014/QH13 đồng thời gửi hợp đồng bảo lãnh về Sở Xây dựng để theo dõi, kiểm tra. Hợp đồng bảo lãnh giữa chủ đầu tư và ngân hàng đứng ra bảo lãnh đề nghị gửi về Sở Xây dựng trước ngày **31/7/2024**. Nếu quá thời hạn nêu trên mà Chủ đầu tư không cung cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của ngân hàng thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi văn bản và dự án được coi như chưa đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

c) Thực hiện việc mua bán bất động sản hình thành trong tương lai đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 57, Điều 58, Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản số 56/2014/QH13; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

d) Đăng tải thông tin về dự án lên trang Web của Công ty theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng đề Công ty TNHH Khu đô thị Mường Khén biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Thông tin và Truyền thông (để đăng tải);
- Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc;
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS (H).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Quốc Thắng

**DANH SÁCH CÁC THỬA ĐẤT ĐỀ NGHỊ SỞ XÂY DỰNG THÔNG BÁO
ĐỦ ĐIỀU KIỆN BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

*(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN&TTBDS ngày tháng 6 năm 2024 của
Sở Xây dựng Hòa Bình)*

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa		Diện tích (m ²)		Loại đất	
		Quy Hoạch	Bản đồ Giao, thuê	Quy Hoạch	Bản đồ Giao, thuê	Quy Hoạch	Bản đồ Giao, thuê
1	11	DO3.21	624	153	153	OD	ODT
2	11	DO3.22	631	91	91	OD	ODT
3	11	DO3.23	656	91	91	OD	ODT
4	11	DO3.24	652	153	153	OD	ODT
5	11	DO4.12	658	97,5	97,5	OD	ODT
6	11	DO4.13	639	97,5	97,5	OD	ODT
7	11	DO4.14	642	119,4	119,4	OD	ODT
8	11	DO5.12	668	97,5	97,5	OD	ODT
9	11	DO5.13	671	97,5	97,5	OD	ODT
10	11	DO5.14	675	119,6	119,6	OD	ODT
11	11	DO6.11	712	97,5	97,5	OD	ODT
12	11	DO6.12	717	97,5	97,5	OD	ODT
13	11	DO6.13	693	127	127	OD	ODT
14	11	DO7.11	708	97,5	97,5	OD	ODT
15	11	DO7.12	704	97,5	97,5	OD	ODT
16	11	DO7.13	700	127	127	OD	ODT
17	11	DO8.11	738	97,5	97,5	OD	ODT
18	11	DO8.12	734	97,5	97,5	OD	ODT
19	11	DO8.13	729	127	127	OD	ODT
20	11	DO9.11	742	97,5	97,5	OD	ODT
21	11	DO9.12	746	97,5	97,5	OD	ODT
22	11	DO9.13	776	126,9	126,9	OD	ODT
23	11	DO10.1	719	156,2	156,2	OD	ODT
24	11	DO10.2	691	123	123	OD	ODT
25	11	DO10.3	688	123	123	OD	ODT
26	11	DO10.4	682	123	123	OD	ODT
27	11	DO10.5	679	123	123	OD	ODT
28	11	DO10.6	673	123	123	OD	ODT
29	11	DO10.7	670	123	123	OD	ODT
30	11	DO10.8	663	123	123	OD	ODT

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa		Diện tích (m ²)		Loại đất	
		Quy Hoạch	Bản đồ Giao, thuê	Quy Hoạch	Bản đồ Giao, thuê	Quy Hoạch	Bản đồ Giao, thuê
31	11	DO10.9	661	123	123	OD	ODT
32	11	DO10.10	637	123	123	OD	ODT
33	11	DO10.11	644	203,7	203,7	OD	ODT
34	11	DO12.1	705	170,3	170,3	OD	ODT
35	11	DO12.2	701	129,8	129,8	OD	ODT
36	11	DO12.3	697	129,7	129,7	OD	ODT
37	11	DO13.1	732	151,7	151,7	OD	ODT
38	11	DO13.2	726	129,7	129,7	OD	ODT
39	11	DO13.3	724	129,7	129,7	OD	ODT
40	6	DO14.1	364	134,4	134,4	OD	ODT
41	11	DO15.1	778	172,1	172,1	OD	ODT
42	11	DO15.2	783	130	130	OD	ODT
43	11	DO15.3	785	130	130	OD	ODT
44	11	DO16.1	808	171,9	171,9	OD	ODT
45	11	DO16.2	798	130	130	OD	ODT
46	11	DO16.3	791	130	130	OD	ODT