

Sơn La, ngày 20 tháng 12 năm 2023

V/v thông báo 11 căn nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán, cho thuê mua (đợt 1)

Kính gửi: Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (Đại diện cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường); Địa chỉ: Bản Mé Ban, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

Sở Xây dựng Sơn La nhận được Công văn số 60/TB-KSTC ngày 11/12/2023 (kèm theo hồ sơ, tài liệu có liên quan) của Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (Đại diện cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường) về việc đề nghị thông báo 11 căn nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (đợt 1).

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014; Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

Căn cứ 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 của Luật Nhà ở; 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Sau khi xem xét các hồ sơ, tài liệu kèm theo công văn nêu trên, đối chiếu với các quy định của pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan, Sở Xây dựng Sơn La có thông báo như sau:

1. Thông tin chung về Dự án

- Tên dự án: Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (sau đây gọi tắt là Dự án).

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (Đại diện cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần

đầu tư và xây dựng Tuấn Cường).

- Địa điểm xây dựng: Bản Buồn, bản Mé, Phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để phát triển nhà ở thương mại, kinh doanh bất động sản.

- Diện tích sử dụng đất: 4,74 ha.

- Tổng số lượng sản phẩm về nhà ở: 46 căn/222 lô đất ở (*gồm: 06 căn nhà ở biệt thự và 40 căn nhà ở liền kề*).

- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 2021-2026.

2. Hồ sơ, tài liệu (do Chủ đầu tư gửi kèm)

Văn bản đề nghị thông báo 11 căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện để kinh doanh bất động sản; Giấy tờ về quyền sử dụng đất; Các văn bản xác nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính, chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư, thông báo kết quả thẩm định thiết kế, Giấy phép xây dựng; Giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án và các văn bản khác có liên quan.

(Có biểu chi tiết về danh mục hồ sơ, tài liệu kèm theo).

3. Ý kiến của Sở Xây dựng Sơn La

Sau khi rà soát hồ sơ đề nghị được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án nêu trên: Có văn bản đề nghị thông báo đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai của Chủ đầu tư; dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng; dự án đã được UBND thành phố Sơn La cấp giấy phép xây dựng (*đợt 1*); có các giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.

Căn cứ các điều kiện quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Sơn La thông báo:

11 căn nhà ở liền kề thuộc lô OC7B (*lô số 01 đến lô số 11*) tại Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La do Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (*Đại diện cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường*) làm chủ đầu tư **đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.**

(Có bản vẽ thể hiện chi tiết vị trí 11 căn nhà ở kèm theo).

4. Yêu cầu Chủ đầu tư dự án tuân thủ các nội dung sau

(1) 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.

(2) Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất OC7B đang được

Chủ đầu tư thế chấp ngân hàng nên việc ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 11 căn nhà ở liền kề thuộc lô đất nêu trên chỉ được thực hiện khi đã giải chấp hoặc có biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó.

(3) Thực hiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (*trong đó hoàn thiện thủ tục bảo lãnh, thực hiện thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai đảm bảo theo quy định tại Điều 56 và Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014*), pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

(4) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong việc mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các quy định khác có liên quan.

(5) Tiếp tục tổ chức triển khai đầu tư xây dựng đảm bảo theo tiến độ dự án đã được phê duyệt; tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng dự án, hồ sơ thiết kế cơ sở (*văn bản thẩm định số 243/KQTD-SXD ngày 27/6/2019, văn bản số 10/KQTD-SXD ngày 03/3/2023 của Sở Xây dựng*), thiết kế bản vẽ thi công (*văn bản thẩm định số 10/KQTD-SXD ngày 03/3/2023 của Sở Xây dựng*) và Giấy phép xây dựng được cấp.

(6) Việc kinh doanh quyền sử dụng đất (*chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất*) đối với 11 lô đất ở nêu trên phải đảm bảo theo quy định tại khoản 4 Điều 5 và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

(7) Trong trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các quy định về huy động vốn, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (*nếu có*).

Sở Xây dựng tỉnh Sơn La thông báo đến Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (*Đại diện cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường*) biết, nghiên cứu thực hiện quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Đ/c Lê Hồng Minh, đ/c Đặng Ngọc Hậu – PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: TN&MT; KH&ĐT; Tài chính;
- Công an tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố Sơn La;
- Báo Sơn La;
- Đài phát thanh – Truyền hình tỉnh Sơn La;
- Ban Giám đốc;
- Đăng tải trên Website của Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, PTĐT (Minh).15b.

GIÁM ĐỐC

Hà Ngọc Chung

(để p/h)

**BẢN VẼ VỊ TRÍ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN
HUY ĐỘNG VỐN CỦA DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BẢN BUỒN, BẢN MẾ,
PHƯỜNG CHIỀNG CỎI, THÀNH PHỐ SƠN LA, TỈNH SƠN LA**

(Kèm theo Công văn số:

/SXD-PTĐT ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng Sơn La)



BIỂU DANH MỤC HỒ SƠ, TÀI LIỆU
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BẢN BUỒN, BẢN MÉ, PHƯỜNG CHIỀNG COI,
THÀNH PHỐ SƠN LA, TỈNH SƠN LA

(Kèm theo Công văn số:

/SXD-PTĐT ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng Sơn La)

Stt	Nội dung	Ghi chú
I	Văn bản đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện để kinh doanh bất động sản (đợt 1)	
1	Công văn số 60/TB-KSTC ngày 11/12/2023 của Liên danh Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường về việc đề nghị thông báo dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Còi, thành phố Sơn La đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản (đợt 1).	01 bản chính
II	Giấy tờ về quyền sử dụng đất	
1	Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (là đại diện cho Liên danh công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường) thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Còi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 1).	01 bản photo
2	Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất để nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Còi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 1).	01 bản photo
3	Quyết định số 1390/QĐ- UBND ngày 12/7/2022 của UBND tỉnh về việc hoạch toán ghi thu - ghi chi để khấu trừ tiền bồi thường, GPMB Nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Còi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản photo
4	Công văn số 890/CTSLA-NVDTPC ngày 04/8/2022 của Cục Thuế tỉnh Sơn La về việc xác nhận nộp tiền sử dụng đất.	01 bản photo
5	Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 07/9/2022.	01 bản photo
6	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn cấp ngày 05/9/2022 (Số: DE 292648).	01 bản chứng thực
III	Hồ sơ dự án	
1	Công văn số 437/UBND-TH ngày 02/02/2018 của UBND tỉnh Sơn La về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Còi, thành phố Sơn La.	01 bản photo
2	Quyết định số 217/QĐ-UBND ngày 26/01/2019 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị bản Buồn, phường Chiềng Còi, thành phố Sơn La.	01 bản photo
3	Công văn số 304/UBND-KT ngày 25/01/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc chấp thuận điều chỉnh ranh giới thực hiện dự án: Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Còi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản photo
4	Quyết định số 2218/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lô 1&2 khu đô thị mới gắn với dự án thoát lũ suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;	03 bản photo

	Quyết định số 1714/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu vực thuộc lô 1 - lô 9 dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La; Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 của UBND tỉnh về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu vực thuộc (lô 1-2, lô 4-7 và lô 9) dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La.	
5	Công văn số 243/KQTĐ-SXD ngày 27/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản photo
6	Quyết định số 13/QĐ-KS ngày 28/6/2019 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
7	Công văn số 373/KQTĐ-SXD ngày 14/11/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và tham gia ý kiến về giá trị dự toán xây dựng của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản photo
8	Quyết định số 20/QĐ-KS ngày 16/11/2020 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
9	Công văn số 10/KQTĐ-SXD ngày 03/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (<i>thiết kế cơ sở</i>) của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản photo
10	Quyết định số 35/QĐ-KS ngày 03/3/2023 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (<i>thiết kế cơ sở</i>) của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
11	Quyết định số 36/QĐ-KS ngày 09/3/2023 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt điều chỉnh thiết kế, dự toán triển khai sau thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
12	Quyết định số 41/QĐ-KS ngày 15/8/2023 của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
13	Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-UBND ngày 23/3/2023 của UBND thành phố Sơn La cấp cho Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn (<i>là đại diện cho Liên danh công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn và công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường</i>).	01 bản chứng thực
14	Thông báo số 06/TB-KSTC ngày 27/3/2023 của Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về việc khởi công xây dựng công trình.	01 bản photo
15	Cam kết ngày 12/12/2023 của Công ty TNHH xây dựng thương mại Kim Sơn về việc giải chấp quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chính
16	Công văn số 202/BIDV.SL-KHDN ngày 18/12/2023 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sơn La về việc phúc đáp công văn số 62/CT-TNHH ngày 18/12/2023.	01 bản chứng thực
17	Phương án đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cấp điện, cấp nước, vệ	01 bản photo

	sinh môi trường của Chủ đầu tư.	
IV	Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án	
1	Thông báo số 3055/TB-SXD ngày 12/12/2023 của Sở Xây dựng Sơn La về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.	01 bản photo
2	Biên bản số 1-HTCT-XD ngày 25/11/2023 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn quản lý, đơn vị tư vấn Giám sát, đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1).	01 bản chính
3	Biên bản số I/NT-GĐ ngày 20/6/2023 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn Giám sát, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần móng nhà ở liền kề (khu OC7B).	01 bản chính