

UBND TỈNH HOÀ BÌNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Hoà Bình, ngày tháng 5 năm 2022

V/v thông báo đủ điều kiện bán bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (Đợt 2)

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Bất động sản HASKY Hòa Bình.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, Sở Xây dựng nhận được Công văn số 2604/CV-HASKYHB của Công ty TNHH MTV Bất động sản HASKY Hòa Bình về việc thông báo bất động sản hình thành trong tương lai (đợt 2) tại dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Sau khi nghiên cứu tài liệu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Các nội dung liên quan đến dự án

1.1. Thông tin dự án

Tên chủ đầu tư: CÔNG TY TNHH MVT BẤT ĐỘNG SẢN HASKY HÒA BÌNH

- Địa chỉ: Thôn Giếng Xạ, xã Cư Yên, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình
- Người đại diện ông: Phạm Quốc Khánh Chức vụ: Giám đốc
- Địa điểm dự án: Tại xã Tân Vinh, xã Nhuận Trạch và xã Cư Yên, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình
- Quy mô dự án: 59,85ha: Trong đó bao gồm: Đất công cộng (nhà trẻ, trường học...); Đất hỗn hợp, thương mại; Đất ở (cao tầng và thấp tầng); Đất cây xanh, mặt nước; Đất hạ tầng kỹ thuật; Đất giao thông. Dân số quy hoạch khoảng 4.100 người
- Các chỉ tiêu về xây dựng công trình (mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, diện tích nhà ở, số lượng nhà ở):

TT	Hạng mục	Theo Điều chỉnh QHCT 1/500 được phê duyệt tại QĐ số 2575/QĐ-UBND ngày 23/10/2020	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	253.354	253.354
1.1	Đất nhà ở cao tầng	6.625	
1.2	Đất nhà ở thấp tầng	246.729	

2	Đất công trình công cộng	56.842	9,5
2.1	Đất giáo dục	28.986	
2.2	Đất công trình công cộng khác	27.856	
6	Đất cây xanh, mặt nước	69.259	11,6
7	Đất giao thông	130.406	21,8
7.1	Đất bãi đỗ xe	4.120	
7.2	Đường giao thông	126.286	
8	Đất kỹ thuật đầu mối	2.736	0,5
9	Đất hỗn hợp (hỗn hợp, thương mại dịch vụ)	85.936	14,4

1.2. Hồ sơ pháp lý của dự án gồm:

a) Về chủ trương đầu tư

Giấy chứng nhận đầu tư số 25121 000 148 do Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cấp ngày 13/4/2009; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 19/10/2010; Quyết định chủ trương đầu tư số 70/QĐ-UBND ngày 07/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc chấp thuận Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản Hasky Hòa Bình thực hiện dự án Hạ tầng khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 86/QĐ-UBND (điều chỉnh lần thứ 3 ngày 27/12/2021)

b) Về quy hoạch xây dựng

- Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 20/06/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long.

- Quyết định số 1480/QĐ-UBND ngày 18/08/2011 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long, huyện Lương Sơn.

- Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long, huyện Lương Sơn.

- Quyết định 549/QĐ - UBND ngày 15/3/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 3 tỷ lệ 1/500 khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

c) Về thẩm định dự án

- Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại Công văn số 885/SXD-QLHĐXD ngày 17/08/2011; Văn bản số 627/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/3/2020 thông báo thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và Văn bản số 4244/SXD-PTĐT&HTKT ngày 30/12/2020 thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án; Văn bản số 1328/SXD-QLXD ngày 15/4/2022 thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long.

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công số 327/BCTT-VPTV ngày 20/01/2021 do Văn phòng tư vấn chuyên giao công nghệ xây dựng lập.

d) Thẩm duyệt PCCC và đánh giá tác động môi trường

- Dự án được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Hòa Bình cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 04/TD-PCCC ngày 30/12/2020 và Văn bản số 09a/TD-PCCC ngày 28/02/2022

- UBND tỉnh phê duyệt đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 602/QĐ-UBND ngày 19/3/2021.

d) Về quyết định đầu tư

Quyết định số 0411/QĐ-HASKY-HĐT ngày 04/11/2020 của Công ty TNHH MTV BĐS HASKY Hòa Bình về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Quyết định số 112/QĐ-HASKYHB ngày 15/10/2021 của Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản Hasky Hòa Bình phê duyệt đề cương nghiệm vụ thiết kế dự án thành phần Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà thấp tầng, nhà liền kề (Shophouse) thuộc khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long.

đ) Nghĩa vụ tài chính

Công ty nộp tiền vào ngân sách nhà nước lần 1: Số tiền 41.779.634.000 đồng, ngày 12/11/2019; Lần 2: Số tiền 33.002.763.908 đồng ngày 06/12/2019.; Lần 3: 14.270.892.416 đồng.

e) Cấp Giấy phép xây dựng

Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 25/GPXD-SXD ngày 20/5/2020; cấp cho Công ty TNHH MTV Bất động sản HASKY Hòa Bình xây dựng hạng mục công trình: Giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật trên tuyến đường thuộc Khu đô thị sinh thái và Dịch vụ Cửu Long, huyện Lương Sơn; Giấy phép xây dựng điều chỉnh, bổ xung số 16/GPXD ngày 09/4/2021 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án.

g) Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Quyết định số 1209/QĐ-UBND ngày 25/6/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc thu hồi và giao đất đợt 1 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Toàn Cầu thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long (nay là Công

ty TNHH MTV Bất động sản HASKY Hòa Bình). Thu hồi đợt 1 tổng số 545.197,4m² đất các loại tại xã Nhuận Trạch (311.367,7m²), xã Cư Yên (204.241,6m²), xã Tân Vinh (29.588,1m²), huyện Lương Sơn do UBND các xã: Nhuận Trạch, Cư Yên, Tân Vinh, huyện Lương Sơn, Công ty Sản xuất, chế biến, Dịch vụ Cửu Long và các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng để giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Toàn Cầu thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long (nay là Công ty TNHH MTV Bất động sản HASKY Hòa Bình) thực hiện dự án.

1.3. Về Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạ tầng theo từng giai đoạn

Biên bản số 02-NT/HTHMCT ngày 19/5/2021 nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật khu -B theo tiến độ dự án giữa Chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV Bất động sản HASKY Hòa Bình – Ban QLDA Cửu Long với các đơn vị:

- Đơn vị tư vấn thiết kế: Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CPCP
- Đơn vị tư vấn giám sát: Công ty Cổ phần HTC.COM
- Đơn vị thi công: Công ty Cổ phần phát triển đô thị An Thịnh

1.4. Thông báo Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng

Thông báo số 1468/TB-SXD ngày 17/5/2021 của Sở Xây dựng Hòa Bình Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (công trình hạ tầng Khu A, Khu B) dự án.

Thông báo 1404/TB-SXD ngày 22/4/2022 của Sở Xây dựng Hòa Bình Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (công trình hạ tầng Khu C) dự án.

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

Theo nội dung Văn bản số 2604/CV-HASKYHB ngày 26/4/2022, Công ty TNHH MTV Bất động sản HASKY Hòa Bình 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 thế 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: 126 thửa đất thuộc dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long, huyện Lương Sơn (đợt 2) đủ điều kiện đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai (Có danh sách 126 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:

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 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.

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 MTV Bất động sản HASKY Hòa Bình 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, QLN&TTBĐS (H).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Quách Cao Sơn

DANH SÁCH

Vị trí lô đất, thửa đất đủ điều kiện bán bất động sản hình thành trong tương lai dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long (Đợt 2)

(Kèm theo Công văn số /SXD-QLN&TTBĐS ngày tháng 5 năm 2022 của Sở Xây dựng Hòa Bình)

STT	KHU C1		
	Ký hiệu lô đất	Số lô đất	Ghi chú
1	DB10	05	
2	DB11	03	
3	DB11	02	
4	DD1	02	
5	DD2	03	
6	DD3-1	06	
7	DD3-2	01	
8	DD4	13	
9	DD5	05	
10	DD6A	14	
11	DD8	11	
12	DD9	08	
13	DD10	04	
14	DD11	02	
15	DD12	10	
16	DD12A	17	
17	DD15A	18	
18	DD15	02	
	TỔNG	126	