

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 9 năm 2022

V/v thông báo về điều kiện chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và công trình
trên đất đối với các thửa đất do
Chủ đầu tư đề nghị tại dự án nhà ở
Khu Trung tâm thương mại, dịch vụ
bờ trái Sông Đà

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng thương mại Mỹ Phong.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 02/CV-MP ngày 25/4/2022 và Văn bản số 04/CV-MP ngày 17/6/2022 của Công ty TNHH ĐT&XD TM Mỹ Phong về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với dự án trung đấu giá quyền sử dụng đất ở đô thị tại khu Trung tâm thương mại – dịch vụ bờ trái Sông Đà tại phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

1. Thông tin dự án

Dự án Hạ tầng kỹ thuật Trung tâm Thương mại - Dịch vụ bờ trái sông Đà, thành phố Hòa Bình có quy mô sử dụng đất 19,2 ha, được triển khai thực hiện tại phường Hữu Nghị và phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình.

Đối với phần diện tích đất quy hoạch xây dựng nhà biệt thự và nhà ở liền kề đã được chủ đầu tư (Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng thương mại Mỹ Phong trúng đấu giá. Ngày 21 tháng 12 năm 2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành Quyết định số 2518/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ bờ trái sông Đà, thành phố Hòa Bình: Đất ở xây dựng biệt thự (gói số 1), diện tích 21.624,3m², giá trúng thầu 132.068.305.400 đồng (Một trăm ba mươi hai tỷ, không trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm linh tám nghìn, bốn trăm đồng). Đất ở xây dựng phân lô liền kề (gói số 2), diện tích 17.305,3m², giá trúng thầu 108.326.584.400 đồng (Một trăm linh tám tỷ, ba trăm hai mươi sáu triệu, năm trăm tám mươi tư nghìn, bốn trăm đồng). Công ty TNHH Đầu tư xây dựng thương mại Mỹ Phong đã nộp ngân sách nhà nước số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ pháp lý dự án

a) Về quy hoạch

UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết khu Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Bờ trái Sông Đà thị xã Hòa Bình tại Quyết định số 1089/QĐ-UB ngày 30/7/2002; UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 – Quy hoạch chi tiết khu Trung tâm thương mại - Dịch vụ bờ trái Sông Đà, thành phố Hòa Bình tại Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 31/12/2007.

b) Về thẩm định dự án

Sở Xây dựng tham gia ý kiến thiết kế cơ sở dự án nhà ở khu Trung tâm Thương mại, dịch vụ bờ trái Sông Đà tại Văn bản số 42/SXD-QLHĐXD ngày 14/01/2014.

c) Về quyết định đầu tư

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng thương mại Mỹ Phong phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Nhà ở khu Trung tâm thương mại, dịch vụ bờ trái Sông Đà tại Quyết định số 09/QĐ-CTMP ngày 16/01/2014.

Bản vẽ hoàn công do Công ty TNHH Trường Thành lập năm 2019

1.3. Về thế chấp dự án, quyền sử dụng đất

Theo Bản cam kết số 02/CK-MP ngày 25/4/2022 và số 04/CK-MP ngày 17/6/2022 của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng thương mại Mỹ Phong cam kết tại thời điểm đề nghị UBND tỉnh cũng như Sở Xây dựng cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tại 34 thửa đất (*trong danh sách kèm theo*) tại phường Hữu Nghị thành phố Hòa Bình thuộc dự án Nhà ở khu Trung tâm Thương mại, dịch vụ bờ trái Sông Đà chủ đầu tư cam kết không thế chấp tài sản là đất và tài sản trên đất cho bất kỳ tổ chức cá nhân nào cũng như chưa chuyển nhượng tài sản là đất và tài sản trên đất cho bất kỳ tổ chức cá nhân nào.

1.4. Về biên bản nghiệm thu công trình

Biên bản nghiệm thu Hoàn thành công trình nhà ở trung tâm thương mại dịch vụ bờ trái Sông Đà, hạng mục thi công kết cấu và kiến trúc (gồm 34 lô đất) ngày 01/10/2019 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng thương mại Mỹ Phong (Chủ đầu tư), Đơn vị tư vấn giám sát (Công ty TNHH Xây dựng Thương mại 229), Nhà thầu thi công (Công ty TNHH Trường Thành); Đơn vị tư vấn thiết kế (Công ty TNHH Một thành viên Tập đoàn 568).

2. Ý kiến của Sở Xây dựng Hòa Bình

Qua rà soát, đối chiếu với hồ sơ thiết kế cơ sở được thẩm định. Các công trình nhà ở thuộc dự án Nhà ở khu Trung tâm thương mại, dịch vụ bờ trái Sông Đà cơ bản đảm bảo điều kiện về chịu lực, an toàn công trình.

Căn cứ quy định tại Điều 37, Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014: Công trình là nhà ở tại thửa đất số 572, tờ bản đồ số 35 và thửa đất số 618, tờ bản đồ số 35 phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình thuộc dự án Nhà ở khu Trung tâm Thương mại, dịch vụ bờ trái Sông Đà do Công

ty TNHH Đầu tư và xây dựng thương mại Mỹ Phong làm chủ đầu tư đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, chuyển nhượng đất và tài sản trên đất (*Có biểu chi tiết gửi kèm*). Tuy nhiên trước khi thực hiện việc chuyển nhượng đề nghị chủ đầu tư:

- Thực hiện 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng tiến độ cam kết với khách hàng, đồng thời gửi hợp đồng bảo lãnh về Sở Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.

- Việc kinh doanh, chuyển nhượng, đối tượng nhận quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

- Đăng tải thông tin về dự án lên trang Web của Sàn giao dịch bất động sản có đủ năng lực theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Các điều kiện chuyển nhượng đảm bảo theo quy định tại Điều 3 và Khoản 5 Điều 6 Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp cho Sở Xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng thương mại Mỹ Phong tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Thông tin và Truyền thông (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, QL&TTBĐS (Hn).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Quách Cao Sơn

DANH MỤC

Thửa đất đủ điều kiện kinh doanh, chuyển nhượng thuộc dự án nhà ở Khu Trung tâm thương mại và dịch vụ bờ trái Sông Đà Trung do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng thương mại Mỹ Phong làm chủ đầu tư

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

TT	Số thửa	Tờ bản đồ	Mẫu nhà	Diện tích (M2)	Ký hiệu Giấy CNQSDĐ	Số vào sổ cấp GCN
1	572	35	PL 36	74,0	CĐ 244734	CT 04600 UBND tỉnh cấp ngày 02/6/2017
2	618	35	PL 12	89,4	CO 371482	CT 06925 UBND tỉnh cấp ngày 19/6/2019

DANH MỤC**Công trình nhà ở**

Nằm trong 34 thửa đất thuộc dự án nhà ở Khu Trung tâm thương mại và dịch vụ bờ trái Sông Đà Trung do Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng thương mại Mỹ Phong đề nghị cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất kèm theo Văn bản số 02/CV-MP ngày 25/4/2022 và số 04/CV-MP ngày 17/6/2022

STT	Số thửa	Mẫu nhà	Số khu	Nội dung TKCS được thẩm định	Nội dung hồ sơ hoàn công	Kết quả đối chiếu
1	203	PL 211	L1	- Kích thước công trình 18,7x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 19,02x4 (m). - Ban công tầng 2 1,4m; tầng 3 1,5m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, vi phạm chỉ giới xây dựng, thiếu tầng
2	204	PL 193	L1	- Kích thước công trình 18,7x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 14,3x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 1,2m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
3	208	PL 191	L1	- Kích thước công trình 18,7x4 (m). - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 14,55x4 (m). - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
4	212	PL 189	L1	- Kích thước công trình 18,7x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước tầng 1 18,7x4 (m). Tầng 2 và tầng tum giặt vào trong 4m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
5	220	PL 185	L1	- Kích thước công trình 18,7x4 (m). - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 18,05x4 (m). - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
6	526	PL 171	L1	- Kích thước công trình 18,7x4 (m). - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,87x4 (m). - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
7	547	PL 161	L1	- Kích thước công trình 18,7x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 18,7x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 1,58m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, vi phạm chỉ giới xây dựng, thiếu tầng
8	632	PL 76		- Hồ sơ TKCS không thể hiện lô PL 76	- Kích thước công trình 17,94x4 (m). - Nhà 02 tầng, 01	Chưa đủ cơ sở

					tum	
9	641	PL 85		- Hồ sơ TKCS không thể hiện lô PL 85	- Kích thước công trình 20,95x4 (m). - Nhà 02 tầng, 01 tum	Chưa đủ cơ sở để xem xét, đánh giá
10	666	PL 73	L2	- Kích thước công trình 20,95x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 21,04x5 (m). - Không có ban công. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
11	667	PL 72	L2	- Kích thước công trình 20,95x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,06x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,68m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
12	679	PL 101		- Hồ sơ TKCS không thể hiện lô PL 85	- Kích thước công trình 20,95x5 (m). - Ban công tầng 2, 3 1,08m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Chưa đủ cơ sở để xem xét, đánh giá
13	587	PL 16	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 15,21x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 1,168m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
14	588	PL 17	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 15,21x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 1,168m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
15	595	PL 47	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 15,89x4,5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,99m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch
16	596	PL 46	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,07x4,5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,99m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, vi phạm chỉ giới xây dựng
17	602	PL 40	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01	- Kích thước công trình 15,25x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 1,23m. - Nhà 02 tầng, 01	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng

				tum	tum	
18	603	PL 39	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 15,25x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 không có kích thước. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
19	608	PL 48	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,07x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
20	614	PL 54	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,5x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 1,0m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, vi phạm chỉ giới, thiếu tầng
21	615	PL 55	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 15,8x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 không có kích thước. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
22	618	PL 12	L3	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	Phù hợp
23	234	PL 154	L6	- Kích thước công trình 17,32x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,15x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,97. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
24	515	PL 151	L6	- Kích thước công trình 17,32x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,21x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
25	228	PL 180	L7	- Kích thước công trình 18,2x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 18,2x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Thiếu tầng
26	229	PL 179	L7	- Kích thước công	- Kích thước công	Kích thước

				trình 18,2x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	trình 17,72x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 1,16m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
27	231	PL 177	L7	- Kích thước công trình 18,2x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 18,6x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,4m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, vi phạm chỉ giới, thiếu tầng
28	571	PL 37	L9	- Kích thước công trình 17,7x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,07x5 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
29	572	PL 36	L9	- Kích thước công trình 17,7x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 17,7x4 (m). - Ban công tầng 2 và 3 0,8m. - Nhà 03 tầng, 01 tum	Phù hợp
30	566	PL 30	L9A	- Kích thước công trình 17,7+13,5x4,32 (m). - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 14,86+14,15x4 (m). - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
31	502	BT 12	B1	- Kích thước công trình 7,7x12,71 (m). - Nhà 03 tầng, 01 tum	- Kích thước công trình 9,78x14,68 (m). - Nhà 02 tầng, 01 tum	Kích thước tổng thể chênh lệch, thiếu tầng
32	751	BT 60		- Hồ sơ TKCS không thể hiện lô BT 60		Chưa đủ cơ sở để xem xét, đánh giá
33	168	BT 81		- Hồ sơ TKCS không thể hiện lô BT 81		Chưa đủ cơ sở để xem xét, đánh giá
34	170	BT 80		- Hồ sơ TKCS không thể hiện lô BT 80		Chưa đủ cơ sở để xem xét, đánh giá