

Số: 1353/SXD-PTĐT

Sơn La, ngày 12 tháng 7 năm 2021

V/v thông báo 64 căn nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (đợt 1).

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam
(Địa chỉ: Số 20, phố Cát Linh, phường Cát Linh, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội).

Sở Xây dựng Sơn La nhận được công văn số 509/PCZ-DASLA1 ngày 07/7/2021 (và hồ sơ, tài liệu kèm theo) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam về việc đề nghị thông báo Dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố 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 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; 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;

Căn cứ Thông tư số 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Sau khi xem xét các hồ sơ, tài liệu kèm theo công văn nêu trên và 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 ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về Dự án

- Tên dự án: Dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (sau đây gọi tắt là Dự án).
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư).
- Địa điểm xây dựng: Phường Chiềng An, 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: 9,07 ha.
- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 2020-2022.

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

Văn bản đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện để kinh doanh bất động sản (đợt 1); 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 và pháp luật về nhà ở; dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Sơn La cấp giấy phép xây dựng (*giai đoạn 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: **64 căn nhà ở (gồm 47 căn nhà ở liền kề, 17 căn biệt thự)** tại Dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La do Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam 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**, cụ thể như sau:

- 47 căn nhà ở liền kề: Lô OC7-4D (lô số 01 đến lô số 27: 27 căn); Lô OC7-11 (lô số 01 đến lô số 11 và lô số 23 đến lô số 26: 15 căn); Lô OC7-12 (lô số 29 đến lô số 33: 5 căn);

- 17 căn biệt thự: Lô OT6-4 (lô số 16 đến lô số 32: 17 căn).

(Vị trí các căn nhà theo quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt).

3. 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 các lô đất Lô OC7-4D, OC7-11, OC7-12 và OT6-4 đang được Chủ đầu tư thế chấp ngân hàng để vay vốn đầu tư dự án. Việc ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 64 căn nhà ở 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, 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 đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, tổ chức triển khai đầu tư xây dựng theo 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 và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Sơn La (*Công văn số 1292/UBND-KT ngày 20/4/2018*), hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm định (*văn bản số 251/KQTD-SXD ngày 10/7/2019, văn bản số 251/KQTD-SXD ngày 23/6/2020*) và Giấy phép xây dựng (giai đoạn 1) số 18/GPXD-SXD ngày 01/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La.

(6) Việc kinh doanh quyền sử dụng đất (*chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất*) đối với 64 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 Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam để nghiên cứu, thực hiện theo 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; } (để p/h)
- UBND thành phố Sơn La;
- Ban Giám đốc;
- Đăng tải trên Website của Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, PTĐT (Minh). 15b.

GIÁM ĐỐC



Hà Ngọc Chung

BIỂU DANH MỤC HỒ SƠ, TÀI LIỆU
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SỐ 1, PHƯỜNG CHIỀNG AN, THÀNH PHỐ SƠN LA,
TỈNH SƠN LA

(Kèm theo công văn số 1353/SXD-PTĐT ngày 12/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh 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 509/PCZ-DASLA1 ngày 07/7/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam về việc thông báo Dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, 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 2055/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 của UBND tỉnh Sơn La về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần tập đoàn Picensa Việt Nam để thực hiện dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 1).	01 bản chứng thực
2	Quyết định số 2651/QĐ-UBND ngày 17/9/2020 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
3	Thông báo số 4094/TB-CT ngày 02/12/2020 của Cục Thuế tỉnh Sơn La về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất.	01 bản chứng thực kèm theo các giấy tờ xác nhận nộp tiền vào ngân sách nhà nước
4	Quyết định số 2619/QĐ-UBND ngày 30/11/2020 của UBND tỉnh về việc hạch toán ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nhà đầu tư được nhà nước giao đất đã tự nguyện ứng trước được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.	01 bản chứng thực
5	Quyết định số 2976/QĐ-UBND ngày 29/12/2020 của UBND tỉnh về việc bổ sung hạch toán ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nhà đầu tư được nhà nước giao đất đã tự nguyện ứng trước để thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố Sơn La.	01 bản chứng thực
6	Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 24/9/2020.	01 bản chứng thực
7	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Công ty cổ phần tập đoàn Picensa Việt Nam, cấp ngày 18/3/2021.	12 bản chứng thực
III	Hồ sơ dự án	
1	Công văn số 1292/UBND-KT ngày 20/4/2018 của UBND tỉnh Sơn La về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tiểu khu 19/8, thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La; Công văn số 1411/UBND-KT ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tiểu khu 19/8, thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.	02 bản photo

2	Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 của UBND thành phố Sơn La về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cọi – Chiềng Xôm), TP Sơn La (Lô số 6 và một phần Lô số 7).	01 bản photo
3	Công văn số 251/KQĐT-SXD ngày 10/7/2019 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 số 1, tại phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản photo
4	Quyết định số 304/2019/QĐ-PCZ-DASLA1 ngày 06/5/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam về việc phê duyệt điều chỉnh dự án khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản photo
5	Quyết định số 751A/2019/QĐ-PCZ-DASLA1 ngày 26/11/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam về việc phê duyệt điều chỉnh dự án khu đô thị số 1, phường Chiềng An, TP Sơn La ngày 26 tháng 11 năm 2019.	01 bản chứng thực
6	Công văn số 156/KQĐT-SXD ngày 23/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị số 1, tại phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
7	Quyết định số 437/2020/QĐ-SLA1 ngày 13/8/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
8	Quyết định số 245/2020/QĐ-PCZ-DASLA1 ngày 03/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam về việc phê duyệt tiến độ thi công hạ tầng kỹ thuật dự án khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
9	Giấy phép xây dựng số 18/GPXD-SXD ngày 01/10/2020 của Sở xây dựng tỉnh Sơn La cấp cho Công ty cổ phần Picensa Việt Nam (hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1).	01 bản chứng thực
10	Thông báo số 705/TB/PCZ-SLA1 ngày 05/12/2020 Công ty cổ phần tập đoàn Picensa Việt Nam về việc khởi công xây dựng công trình.	01 bản chứng thực
11	Công văn số 380/PCZ-DASLA1 của Công ty cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam về việc cam kết giải chấp (không thế chấp) quyền sử dụng đất khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chính
12	Công văn số 67/CV-ABBANK.HN.21 ngày 21/5/2021 của Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội về việc cam kết giải chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chính
13	Phương án đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường.	01 bản gốc
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	Biên bản nghiệm thu: số 01/HTGD/XLHT-01 ngày 25/01/2021, số 01/HTGD ngày 20/3/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần xử lý nền móng giai đoạn 1, 2 và san nền.	02 bản chứng thực

2	Biên bản nghiệm thu: số 01/NTHTHM/XLNM ngày 25/03/2021, số 02/NTHTHM/SN ngày 25/03/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành hạng mục xử lý nền móng và san nền	02 bản chứng thực
3	Biên bản nghiệm thu: số 01/HTGD/GT-KV1 ngày 27/5/2021, số 02/HTGD/TNM-KV1 ngày 27/5/2021, số 03/HTGD/TNT-KV1 ngày 27/5/2021, số 01/HTGD/CN-KV1 ngày 05/6/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công: nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công hạng mục giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy – khu vực 1.	04 bản chứng thực
4	Biên bản nghiệm thu: số 01/NTHTHM/GT-KV1 ngày 30/5/2021, số 02/NTHTHM/TNM-KV1 ngày 30/5/2021, số 03/NTHTHM/TNT-KV1 ngày 30/5/2021, số 01/NTHTHM/CN-KV1 ngày 10/6/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công: nghiệm thu hoàn thành hạng mục giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy – khu vực 1.	04 bản chứng thực
5	Biên bản nghiệm thu: số 01/HTGD/XLHT-04 ngày 04/6/2021, số 01/HTGD/XLHT-05 ngày 04/6/2021, số 01/HTGD/XLHT-06 ngày 04/6/2021, số 01/HTGD/XLHT-07 ngày 04/6/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, nhà thầu thi công: nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng hệ thống cáp ngầm điện trung thế và trạm biến áp, hệ thống điện hạ thế, hệ thống chiếu sáng đường phố, hệ thống thông tin liên lạc.	04 bản chứng thực
6	Biên bản nghiệm thu: số 01/HTGD ngày 02/5/2021; số 01/NTGD ngày 21/5/2021: nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng 09 căn nhà lô OC7-4D; phần móng, cột tầng 1, tầng 2, dầm sàn mái tầng 2 11 căn nhà lô OC7-11; 04 căn lô OC7-11 đến sàn tầng 4; 05 căn lô OC7-12 đến sàn tầng 4; 17 căn lô OT6-4 đến sàn tầng 2.	02 bản chứng thực
7	Biên bản nghiệm thu: số 01/NTHT/BTNC19 ngày 25/6/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát, đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công: nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hạng mục giao thông – mặt đường bê tông nhựa hạt thô C19 (khu vực 1)	01 bản chứng thực
8	Thông báo số 1313/TB-SXD ngày 07/7/2021 của Sở Xây dựng Sơn La về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.	01 bản photo