

Sơn La, ngày 07 tháng 9 năm 2021

V/v thông báo 99 căn nhà ở
hình thành trong tương lai tại Dự
án Khu dân cư thương mại suối
Nậm La - Lô số 5, thành phố Sơn
La, tỉnh Sơn La đủ điều kiện
được huy động vốn theo hình
thức bán, cho thuê mua.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc
(Đại diện cho Liên danh Tây Bắc Thái Dương)
(Địa chỉ: Lô 51-52-53-54 dãy E TT4 KĐT thành phố Giao Lưu,
phường Cổ Nhuế, Quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội)

Sở Xây dựng Sơn La nhận được công văn số 1146/2021/CV-TB ngày 30/8/2021 (và hồ sơ, tài liệu kèm theo) của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc (Đại diện cho Liên danh Tây Bắc Thái Dương) về việc đề nghị thông báo Dự án Khu dân cư thương mại suối Nậm La - Lô số 5, 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.

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; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của 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 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: Khu dân cư thương mại suối Nậm La - Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (sau đây gọi tắt là Dự án);
- Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc (Đại diện cho Liên danh Tây Bắc Thái Dương) (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư);
- Địa điểm xây dựng: Phường Chiềng Lè, 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: 5,487 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; 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; 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: **99 căn nhà ở (gồm 82 căn nhà ở liền kề, 17 căn biệt thự)** tại Dự án Khu dân cư thương mại suối Nậm La - Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La do Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc (*Đại diện cho Liên danh Tây Bắc Thái Dương*) 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:

- 82 căn nhà ở liền kề: Lô OC5-2 (lô số 01 đến lô số 33: **33 căn**); Lô OC5-3 (lô số 01 đến lô số 21: **21 căn**); Lô OC5-4 (lô số 01 đến lô số 16: **16 căn**); Lô OC5-5 (lô số 01 đến lô số 06: **6 căn**); Lô OC5-6 (lô số 01 đến lô số 06: **6 căn**).

- 17 căn biệt thự: Lô OT5-1 (lô số 01 đến lô số 09: **9 căn**); Lô OT5-2 (lô số 01 đến lô số 08: **8 căn**).

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

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 các lô đất OC5-3, OC5-4,

OC5-5, OC5-6, OT5-1 và OT5-2 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 66 căn nhà ở (*49 căn nhà ở liền kề, 17 căn biệt thự*) thuộc các 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 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 436/UBND-KT ngày 02/02/2018*), hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm định (*văn bản số 383/KQTD-SXD ngày 04/12/2019, văn bản số 176/KQTD-SXD ngày 09/7/2020*) và Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD ngày 21/9/2020 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 99 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, 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 Sơn La thông báo đến Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc (*đại diện cho Liên danh Tây Bắc Thái Dương*) 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;
- UBND thành phố Sơn La;
- Ban QLDA ĐTXD các CT DDCN&PTĐT tỉnh
- 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 DÂN CƯ THƯƠNG MẠI SUỐI NẬM LA – LÔ SỐ 5,
THÀNH PHỐ SƠN LA, TỈNH SƠN LA

(Kèm theo công văn số: /SXĐ-PTĐT ngày 07/9/2021 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 1146/2021/CV-TB ngày 30/8/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc về việc thông báo Dự án Khu dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.	01 bản chính
II	Giấy tờ về quyền sử dụng đất	
1	Quyết định số 1857/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 của UBND tỉnh Sơn La về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Tây Bắc (là đại diện cho Liên danh Tây Bắc Thái Dương) để thực hiện dự án Khu dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
2	Quyết định số 2650/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 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 dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
3	Thông báo số 4095/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 31/8/2020.	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 đầu tư Tây Bắc, cấp ngày 18/3/2021.	8 bản chứng thực
III	Hồ sơ dự án	
1	Công văn số 436/UBND-KT ngày 02/02/2018 của UBND tỉnh Sơn La về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
2	Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 12/7/2019 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 Cơi – Chiềng Xôm), TP Sơn La (thuộc Lô số 5).	01 bản chứng thực

3	Công văn số 383/KQTĐ-SXD ngày 04/12/2019 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 dân cư thương mại Suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản photo
4	Quyết định số 1908/2019/QĐ-TB ngày 05/12/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc về việc phê duyệt dự án khu dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
5	Công văn số 176/KQTĐ-SXD ngày 09//2020 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 dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
6	Quyết định số 967/2020/QĐ-TB ngày 14/7/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Khu dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chứng thực
7	Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD ngày 21/9/2020 của Sở xây dựng tỉnh Sơn La cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc.	01 bản chứng thực
8	Thông báo số 25/2020/TB-CNSL ngày 25/9/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc – Chi nhánh Sơn La về việc khởi công xây dựng công trình.	01 bản chứng thực
9	Công văn số 1135/2021/CV-TB ngày 27/8/2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Tây Bắc về việc cam kết giải chấp (không thế chấp) quyền sử dụng đất Khu dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chính
10	Công văn số 231/KHDN/ABBHC/2021 ngày 25/8/2021 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 dân cư thương mại suối Nậm La – Lô số 5, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.	01 bản chính
11	Phương án đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường của Chủ đầu tư.	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 0902/HTGD ngày 09/02/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục san nền.	01 bản chứng thực
2	Biên bản nghiệm thu: số 1208/HTGD ngày 12/8/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục đường giao thông.	01 bản chứng thực
3	Biên bản nghiệm thu: số 1606/HTGD ngày 16/6/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục hệ đường, vỉa hè.	01 bản chứng thực
4	Biên bản nghiệm thu: số 2105/HTGD ngày 21/5/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục thoát nước mưa.	01 bản chứng thực

5	Biên bản nghiệm thu: số 2307/HTGD ngày 23/7/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục thoát nước thải.	01 bản chứng thực
6	Biên bản nghiệm thu: số 1308/HTGD ngày 13/8/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục cây xanh.	01 bản chứng thực
7	Biên bản nghiệm thu: số 1208/HTGD ngày 12/8/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục công viên.	01 bản chứng thực
8	Biên bản nghiệm thu: số 0508/HTGD ngày 05/8/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục hoàn trả, đấu nối.	01 bản chứng thực
9	Biên bản nghiệm thu: số 2905/HTGD ngày 29/5/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn TK, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công điện chiếu sáng, điện sinh hoạt công trình HTKT.	01 bản chứng thực
10	Biên bản nghiệm thu: số 2307/HTGD ngày 23/7/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công hạng mục thông tin liên lạc.	01 bản chứng thực
11	Biên bản nghiệm thu: số 1608/HTGD ngày 16/8/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn TK, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ điện chiếu sáng, điện sinh hoạt).	01 bản chứng thực
12	Biên bản nghiệm thu: số 157/HTGD ngày 15/7/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn TK, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hệ thống cấp nước.	01 bản chứng thực
13	Biên bản nghiệm thu: số 3006/HTĐVSD ngày 30/6/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành hạng mục hệ thống cấp nước chữa cháy (10 trụ).	01 bản chứng thực
14	Biên bản nghiệm thu ngày 02/7/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn TK, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng công trình xây dựng đường dây cáp ngầm và trạm biến áp..	01 bản chứng thực
15	Báo cáo hoàn thành công tác giám sát thi công xây dựng hạng mục thi công phần cọc và móng (trừ bể nước, bể phốt)	01 bản photo
16	Biên bản nghiệm thu: số 2008/HTGD ngày 20/8/2021 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn QLDA, đơn vị tư vấn GS, nhà thầu thi công: Nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần cọc và móng (trừ bể nước, bể phốt).	01 bản chứng thực
17	Báo cáo hoàn thành công tác giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng số 240/BCGS-BQLDA của UBND tỉnh Sơn La Ban QLDA ĐTXD công trình DD, CN và PTĐT.	01 bản chứng thực
18	Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 1072/2021/BC-TB ngày 17/8/2021 của Chủ đầu tư Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Tây Bắc(đại diện Liên danh Tây Bắc Thái Dương)	01 bản chính
19	Thông báo số 1769/TB-SXD ngày 27/8/2021 của Sở Xây dựng Sơn La về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng./.	01 bản photo