

Số: 198/TB- SXD

Thái Bình, ngày 17 tháng 9 năm 2018

THÔNG BÁO

V/v đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được ký
hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án phát triển
khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài.

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư xuất nhập khẩu Thăng Long.

Ngày 01/3/2016, Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 863/CV-TL ngày 12/9/2018 của Công ty cổ phần đầu tư xuất nhập khẩu Thăng Long về việc xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nền và hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai.

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai;
- 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 Luật Nhà ở.

Sở Xây dựng Thông báo về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở hình thành trong tương lai của dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình như sau:

1. Hồ sơ do chủ đầu tư dự án cung cấp gồm:

- Văn bản số 549/UBND-MCLT ngày 03/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài; Văn bản số 2026/UBND-CTXDGT ngày 13/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình;
- Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 24/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư xuất nhập khẩu Thăng Long để thực hiện dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của các thửa đất dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp ngày 05/9/2018;
- Văn bản số 109/BXD-PTĐT ngày 20/01/2015 của Bộ Xây dựng về việc đề nghị cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng;

- Quyết định số 143/QĐ-HL ngày 08/7/2016 của Công ty TNHH xây dựng chuyên giao Hoàng Long về việc phê duyệt dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình;

- Văn bản số 970/SXD-HTKT ngày 27/7/2016 của Sở Xây dựng về việc thẩm định thiết kế BVTC và dự toán xây dựng các hạng mục công trình HTKT thuộc dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài;

- Văn bản số 411/SCT-QLĐN và Văn bản số 412/SCT-QLĐN ngày 27/5/2016 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng và dự toán công trình;

- Văn bản số 03/KQTĐ-STTTT ngày 28/4/2016 của Sở Thông tin và Truyền thông về việc thẩm định hạng mục hệ thống thông tin liên lạc thuộc dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài;

- Thông báo số 194/TB-SXD ngày 12/9/2018 của Sở Xây dựng Thông báo kết quả kiểm tra sự tuân thủ quy định pháp luật về công tác nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài (giai đoạn 1 khu vực được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất theo Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 24/5/2018);

- Văn bản số 677/SCT-QLĐN ngày 10/9/2018 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành giai đoạn 1 hạng mục hệ thống cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng thuộc dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình;

- Văn bản số 496/STTTT-BCVT ngày 11/9/2018 của Sở Thông tin và Truyền thông về kết quả kiểm tra sự tuân thủ pháp luật về công tác nghiệm thu hoàn thành công trình hệ thống thông tin liên lạc thuộc dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình;

- Biên bản kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy giai đoạn 1 dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình;

- Văn bản số 3003/CT-QLĐ ngày 15/8/2018 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình về việc nộp tiền sử dụng đất của Dự án Phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài, thành phố Thái Bình

2. Quy định về điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở hình thành trong tương lai

- Theo khoản 1, Điều 41, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai:

1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

c) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

d) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2 Điều này”

- Theo quy định tại Điều 55, Luật kinh doanh bất động sản quy định:

"Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án"

3. Kết Luận:

- Dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các lô đất thuộc khu vực đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất theo Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 24/5/2018;

- Đối với việc bán nhà ở hình thành trong tương lai yêu cầu Chủ đầu tư trước khi ký Hợp đồng bán nhà ở phải cung cấp Hợp đồng ký giữa chủ đầu tư và ngân hàng thương mại có đủ năng lực về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trong việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho bên mua, bên thuê mua nhà ở;

- Yêu cầu chủ đầu tư thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây phần thô nhà ở để bán tuân thủ theo Văn bản chấp thuận đầu tư số 549/UBND-MCLT ngày 03/3/2015 và Văn bản điều chỉnh chấp thuận đầu tư số 2026/UBND-MCLT ngày 13/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh, báo cáo Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan.

Trên đây là Thông báo của Sở Xây dựng về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án phát triển khu nhà ở hai bên đường Kỳ Đồng kéo dài đối với các lô đất thuộc khu vực đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất theo Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 24/5/2018. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Webside của Sở;
- Lưu: VP, HTKT.

GIÁM ĐỐC
SỞ
XÂY DỰNG
Hoàng Văn Thành