

UBND TỈNH HÒA BÌNH  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 1338 /SXD-QLN&TTBĐS

*Hòa Bình, ngày 11 tháng 5 năm 2023*

V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và  
công trình là nhà ở đã xây dựng xong và  
hoàn thiện mặt ngoài tại dự án Khu dân cư tổ  
01, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình,  
tỉnh Hòa Bình

Kính gửi: Công ty Cổ phần HB Grand Land

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 02/CV-HB ngày 06/4/2023 của Công ty Cổ phần HB Grand Land về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với dự án trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đô thị tại dự án Khu dân cư tổ 01, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

**1. Các nội dung liên quan đến dự án**

**1.1. Thông tin dự án**

- Tên dự án: Khu dân cư tổ 01, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

- Tên tổ chức trúng đấu giá: Công ty Cổ phần HB Grand Land, địa chỉ: Số 23, ngõ 46, phố Quan Nhân, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Quy mô diện tích dự án: 6.996,6m<sup>2</sup>.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, để thực hiện dự án đầu tư, cụ thể:

- Tổ chức trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất dự án theo đúng quy hoạch xây dựng được Sở Xây dựng phê duyệt tại Văn bản số 2646/SXD-QHKT ngày 15/10/2018. Sau khi đầu tư xây dựng xong sẽ thực hiện chuyển giao cho Ủy ban ban nhân thành phố Hòa Bình quản lý theo quy định.

- Đối với phần diện tích đất ở: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; thực hiện xây dựng nhà ở theo dự án được

cấp có thẩm quyền phê duyệt; Việc chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất cho hộ gia đình cá nhân có nhu cầu sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **1.2. Hồ sơ pháp lý dự án**

### *a) Về quy hoạch xây dựng*

- Văn bản số 2646/SXD-QHKT ngày 15/10/2018 về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình;

- Văn bản số 456/SXD-QHKT ngày 26/11/2021 về việc chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc Khu dân cư tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình.

### *b) Về chủ trương đầu tư*

- UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án tại Văn bản số 1307/UBND-NNTN ngày 06/8/2020;

- Dự án được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 28/10/2021.

### *c) Về thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, thẩm duyệt PCCC*

- Dự án đã được thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 3766/SXD-QLXD ngày 25/11/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình; Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 694/SXD-QLXD ngày 18/3/2021; Thẩm định điều chỉnh bổ sung thiết kế bản vẽ thi công công trình tại Văn bản số 2034/SXD-QLXD ngày 10/6/2022.

- Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 114/TD-PCCC ngày 04/11/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Hòa Bình.

### *đ) Về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường*

Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường tại Văn bản số 2625/GXN-UBND ngày 01/10/2019

### *e) Giấy tờ về đất*

Quyết định số 2842/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở đô thị tại tổ 1A, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình.

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần HB Grand Land 63 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

*g) Về giấy phép xây dựng*

Dự án đã được cấp phép xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình dân dụng tại Giấy phép số 18/GPXD ngày 15/4/2021 của Sở Xây dựng.

**1.3. Về thể chấp dự án, quyền sử dụng đất và nhà ở tại Dự án**

Theo nội dung Công văn số 01/CK-HB ngày 06/4/2023 của Công ty Cổ phần HB Grand Land cam kết tại thời điểm đề nghị cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình là nhà ở tại Dự án, Công ty chưa chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

**1.4. Công tác nghiệm thu hoàn thành giai đoạn**

Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công theo Kế hoạch kiểm tra số 2229/KH-SXD ngày 23/6/2022 của Sở Xây dựng; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình bàn giao đưa vào sử dụng; Văn bản số 3384/SXD-QLXD ngày 23/9/2022 của Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, phần công trình dân dụng Khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

**2. Ý kiến của Sở Xây dựng**

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần HB Grand Land 63 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Có 26 lô đất thuộc dự án Khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là nhà ở trên đất theo Văn bản số 4702/SXD-QLN&TTBĐS ngày 30/12/2022 của Sở Xây dựng.

Đối với 37 thửa đất còn lại, qua kiểm tra hiện trạng thực tế tại địa điểm xây dựng dự án ngày 20/4/2023 giữa phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Sở Xây dựng với chủ đầu tư dự án – Cổ phần HB Grand Land: Công ty đã hoàn thành xây thô và hoàn thiện mặt ngoài cơ bản đảm bảo theo mẫu thiết kế điển hình đã được Sở Xây dựng thông báo tại Văn bản số 3766/SXD-QLXD ngày 25/11/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình; Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 694/SXD-QLXD ngày 18/3/2021; Thẩm định điều chỉnh bổ sung thiết kế bản vẽ thi công công trình tại Văn bản số 2034/SXD-QLXD ngày 10/6/2022. Tuy nhiên có 02 công trình là nhà ở nằm tại vị trí: DO4.18: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS107370; DO4.19: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS107371 có mặt tiền tiếp giáp với đường Phan Bội Châu nhưng hiện nay phía trước có tường rào hiện trạng cao khoảng 2,0m và công trình tạm, cây cối chắn toàn bộ mặt tiền 02 căn nhà nêu trên (chưa được giải phóng mặt bằng) do đó không có đường vào nhà.

Căn cứ quy định tại Điều 37, Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và tình hình thực tế thực hiện của Dự án: 35 lô đất thuộc dự án Khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là nhà ở trên đất (*theo Bảng kê chi tiết gửi kèm*). Tuy nhiên, trước khi 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 và tài sản trên 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.

- Đối với các hạng mục liên quan đến vệ sinh môi trường, PCCC, hoàn thành công trình đưa vào sử dụng của toàn bộ dự án nhà đầu tư cần báo cáo các cơ quan quản lý để được xem xét xác nhận hoàn thành hạng mục công trình và chấp thuận nghiệm thu.

- 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.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc ra thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình là nhà ở tại dự án Khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc;
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS (H).

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đoàn Tiến Lập**

**Danh sách các căn hộ thuộc dự án Khu dân cư tổ 1, phường Tân Thịnh,  
thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình**

*(Kèm theo Công văn số 1338 /SXD-QLN&TTBĐS ngày 11 tháng 5 năm  
2023 của Sở Xây dựng Hòa Bình)*

<b>STT</b>	<b>Căn hộ</b>	<b>Giấy CNQSDĐ số</b>	<b>Thửa đất số</b>	<b>Tờ bản đồ</b>	<b>Diện tích đất (m2)</b>	<b>Ghi chú</b>
1	DO2.10	CS107334	304	17	145,9	
2	DO2.11	CS107333	305	17	114	
3	DO2.12	CS107332	306	17	114	
4	DO2.13	CS107331	294	17	114	
5	DO2.14	CS107330	295	17	114	
6	DO2.15	CS107329	296	17	114	
7	DO2.16	CS107328	297	17	114	
8	DO2.17	CS107327	289	17	114	
9	DO2.18	CS107326	290	17	145,9	
10	DO3.9	CS107343	332	17	70,4	
11	DO3.10	CS107344	333	17	84	
12	DO3.11	CS107345	334	17	69,7	
13	DO3.12	CS107346	336	17	84	
14	DO3.13	CS107347	335	17	105	
15	DO3.14	CS107348	322	17	105	
16	DO3.15	CS107349	323	17	105	
17	DO3.16	CS107350	324	17	105	
18	DO3.17	CS107351	325	17	105	
19	DO3.18	CS107352	314	17	116,3	

20	DO4.2	CS107354	299	17	107,9	
21	DO4.3	CS107355	298	17	107,9	
22	DO4.4	CS107356	311	17	107,9	
23	DO4.5	CS107357	310	17	107,9	
24	DO4.6	CS107358	309	17	107,9	
25	DO4.7	CS107359	308	17	107,9	
26	DO4.8	CS107360	317	17	107,8	
27	DO4.9	CS107361	316	17	107,8	
28	DO4.10	CS107362	315	17	107,7	
29	DO4.11	CS107363	329	17	107,7	
30	DO4.12	CS107364	328	17	107,7	
31	DO4.13	CS107365	327	17	107,6	
32	DO4.14	CS107366	326	17	107,6	
33	DO4.15	CS107367	339	17	107,6	
34	DO4.16	CS107368	338	17	107,6	
35	DO4.17	CS107369	337	17	122,6	