

UBND TỈNH BẮC NINH  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 772 /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày 09 tháng 5 năm 2022

V/v kinh doanh bất động sản hình  
thành trong tương lai đối với 02 lô  
đất ở tại Dự án khu nhà ở thôn Đông  
Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du

Kính gửi: Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 34/2022/CV-AMDIGROUP ngày 22/4/2022 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI về việc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đối với 02 lô đất ở tại dự án Khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du.

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư 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 ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI.

- Địa điểm dự án: Thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án theo Quyết định trúng đấu giá số 81/QĐ-UBND ngày 03/03/2021 của UBND tỉnh là 99.701,4m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích đất ở là 38.911,9m<sup>2</sup> (365 lô).

2. Thành phần hồ sơ

a) Văn bản số 34/2022/CV-AMDIGROUP ngày 22/4/2022 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI về việc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đối với 02 lô đất ở tại dự án Khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du là 02 lô đất ở có ký hiệu T01 và T11 thuộc LK-01 theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 1935/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 140086 cấp ngày 13/9/2021 và số DC 140125 cấp ngày 13/9/2021.

b) Hồ sơ dự án:





- Quyết định 1935/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của UBND huyện Tiên Du về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du;

- Quyết định số 687/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh về việc giao đất cho UBND huyện Tiên Du để đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du;

- Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 03/3/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du;

- Quyết định 451/QĐ-UBND ngày 27/4/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du;

- Văn bản số 72/SXD-ĐT&HT ngày 23/4/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo tổng hợp kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án ĐTXD Khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du;

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 13/01/2021 và Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 25/5/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Quyết định số 180/QĐ-STNMT ngày 02/4/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 348/TD-PCCC ngày 01/07/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH-Công an tỉnh Bắc Ninh;

- Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 23/08/2021 của UBND huyện Tiên Du;

- Quyết định số 122/2021/QĐ-AMDI ngày 23/8/2021 của Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công và dự toán công trình HTKT khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du;

- Văn bản số 1986/SXD-QLN ngày 08/10/2021 của Sở Xây dựng; các văn bản số 683/UBND-TNMT ngày 14/10/2021 và số 821/UBND-TNMT ngày 29/3/2022 của UBND tỉnh; văn bản số 854/BXD-PTĐT ngày 13/3/2022 của Bộ Xây dựng về việc chuyển quyền sử dụng đất sau khi xây dựng xong hạ tầng tại dự án Khu nhà ở thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh;

c) Về nghĩa vụ tài chính, giấy tờ quyền sử dụng đất của chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định trúng đấu giá số 81/QĐ-UBND ngày 03/3/2021, được Chi cục thuế khu vực Tiên Du-Quê Võ tại văn bản số 392/TB-CCTKV-KDT ngày 11/5/2021 với tổng số tiền là 217.189.000.000 đồng.

- Đến ngày 18/03/2022 UBND tỉnh Bắc Ninh cấp 356 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI (còn 09 lô để chờ quyết toán xây dựng hạ tầng).

d) Về tiến độ thi công hạ tầng kỹ thuật và nhà ở:

- Chủ đầu tư báo cáo đã thi công hoàn thành cơ bản các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng thiết yếu xung quanh khu vực các lô đất ở đề nghị bán nhà hình thành trong tương lai, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo tiến độ dự án được duyệt.

- Hiện tại chưa xây dựng nhà ở tại 02 lô đất ở đang đề nghị bán nhà hình thành trong tương lai (tương ứng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp).



e) Về thể chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai:

Dự án đã được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo văn bản số 253/SXD-QLN ngày 03/8/2021; được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đối với 56 lô đất ở tại dự án theo văn bản số 575/SXD-QLN ngày 05/4/2022.

Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI cam kết chưa thể chấp dự án hoặc một phần dự án và 02 lô đất ở đang đề nghị kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào và chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung này.

3. Về điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu pháp lý kèm theo đề nghị của Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI và thực trạng đầu tư xây dựng hạ tầng tại dự án; căn cứ các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 02 lô đất ở (tương ứng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp) đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

4. Trước khi ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung như sau:

- Công bố, công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 5 Điều 26 Luật Nhà ở.

- Phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản.

5. Trong quá trình triển khai tổ chức kinh doanh bất động sản tại dự án, chủ đầu tư và các bên liên quan chịu trách nhiệm:

- Thực hiện đảm bảo đầy đủ về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản; thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản; thực hiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (hạng mục dự án) đó; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

- Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký





hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản (theo Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản);

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Thực hiện công tác báo cáo định kỳ theo Nghị định 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và báo cáo khi có yêu cầu của các cơ quan quản lý nhà nước;

- Thực hiện nghiêm các nội dung chỉ đạo tại văn bản số 612/SXD-QLN ngày 01/4/2021 của Sở Xây dựng về việc thực hiện văn bản số 866/UBND-TNMT ngày 29/3/2021 của UBND tỉnh về tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản tại các địa phương;

- Ngoài các nội dung nêu trên, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định pháp luật về: Đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan; các hợp đồng mua bán, huy động vốn khi chưa đáp ứng các quy định, nội dung nêu trên sẽ không được pháp luật công nhận. Chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc huy động vốn, kinh doanh bất động sản, tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm theo hồ sơ đã cung cấp và các nội dung đã báo cáo gửi Sở Xây dựng Bắc Ninh.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty Cổ phần tập đoàn AMDI được biết và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND huyện Tiên Du;
- Sở Tài Nguyên và Môi trường;
- TTHCC;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD;
- Văn phòng Sở đăng tải website;
- Lưu VT, QLN, Tnx.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Tuấn Dũng**

DANH SÁCH 02 GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỦ ĐIỀU KIỆN KINH DOANH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯỞNG LAI TẠI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THÔN ĐÔNG SƠN, XÃ VIỆT ĐOÀN, HUYỆN TIỀN DU- CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN AMDI

(Kèm theo văn bản số 742.../SXD-QLN ngày 22/05/2022 của Sở Xây dựng)

STT	Số lô theo QH	Số thửa đất	Số tờ Bản đồ	Diện Tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Giấy chứng nhận QSD đất số	Vào sổ số cấp GCN	Ngày ký
1	LK01-T01	1187	56	118.0	Đất ở tại nông thôn	Đến ngày 03/03/2071	Xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh	DC140125	CT42922	13/09/2021
2	LK01-T11	1140	56	102.0	Đất ở tại nông thôn	Đến ngày 03/03/2071	Xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh	DC140086	CT42884	13/09/2021



The following information is provided for the purpose of the audit:  
 The company has a number of branches and is engaged in the sale of goods.  
 The company has a number of employees and is engaged in the sale of goods.  
 The company has a number of assets and is engaged in the sale of goods.  
 The company has a number of liabilities and is engaged in the sale of goods.

Account Name	Debit	Credit
Bank		
Trade Receivables		
Trade Payables		
Inventory		
Fixed Assets		
Accumulated Depreciation		
Equity		
Retained Earnings		
Dividends		
Expenses		
Revenue		

