

Số: /BC-VPĐK

Bình Định, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO

V/v kết quả kiểm tra (đợt 7) hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện bán nhà ở đối với 07 căn nhà ở liên kế đã được xây dựng tại Dự án Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An (đợt 1 – giai đoạn 1) tại phường Bình Định, thị xã An Nhơn

Văn phòng Đăng ký đất đai nhận được Văn bản 19/2024/BC-CTY ngày 09/5/2024 của Công ty TNHH An Nhơn Land và hồ sơ kèm theo về việc báo cáo kết quả thực hiện dự án: Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An – giai đoạn 1 đồng thời đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xác nhận điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại dự án (đợt 7) đối với 07 căn nhà ở liên kế đã được xây dựng hoàn thành.

Được sự phân công của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi cục Quản lý đất đai phối hợp với các cơ quan liên quan (Sở Xây dựng, UBND thị xã An Nhơn, UBND phường Bình Định) cùng kiểm tra (đợt 7) hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện bán nhà ở của chủ đầu tư đối với 07 căn nhà ở liên kế đã được xây dựng tại Dự án Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An (đợt 1 – giai đoạn 1) do Công ty TNHH An Nhơn Land làm chủ đầu tư. Kết quả như sau:

1. Về hiện trạng sử dụng đất

Dự án đã được UBND tỉnh giao đất với diện tích 74.993,4 m² đất thuộc tờ bản đồ số 03, 10, 11, 20, 21 phường Bình Định, thị xã An Nhơn cho Công ty TNHH An Nhơn Land để xây dựng Khu dịch vụ, thương mại, dân cư bắc cầu Tân An tại Quyết định số 2410/QĐ-UBND ngày 16/7/2019, cụ thể:

+ Đất ở xây dựng nhà liên kế, diện tích: 34.659,0 m²; Hình thức: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày 16/7/2019; Người mua nhà ở gắn liền với đất được sử dụng đất thời hạn lâu dài.

+ Đất thương mại, dịch vụ, diện tích: 2.803,5 m²; Hình thức sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày 16/7/2019.

+ Đất công trình công cộng diện tích: 2.991,5 m²; Đất công trình giao thông, diện tích: 34.539,4 m²; Hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Công ty đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt, xây dựng xong bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở và đất thương mại, dịch vụ.

Công ty được UBND tỉnh đồng ý cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở đối

với 118 lô đất ở nhà liên kế tại Quyết định số 4177/QĐ-UBND ngày 14/10/2021. Còn lại 130 lô đất Công ty phải xây dựng nhà ở trước khi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất.

Hiện trạng, Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thành 07 căn nhà ở liên kế (LK07-21, LK07-22A, LK07-23B, LK07-24A, LK07-24B, LK07-25A, LK07-25B) với tổng diện tích đất: 1.050 m² theo đúng ranh giới cấp Giấy chứng nhận; không có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc sử dụng đất, xây dựng, môi trường... của Chủ đầu tư.

2. Tình hình xây dựng nhà ở

Ngày 09/02/2023, Sở Xây dựng có Văn bản số 31/SXD-QLN&PTĐTTĐ về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình mẫu nhà liên kế (bao gồm 07 căn: LK07-21, LK07-22A, LK07-23B, LK07-24A, LK07-24B, LK07-25A, LK07-25B).

Ngày 01/02/2023, Sở Xây dựng có Thông báo số 48/TB-SXD cho phép chủ đầu tư nghiệm thu hoàn thành công trình phần nhà ở của Dự án Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An – giai đoạn 1. Theo đó có ý kiến: phần nhà ở (trừ các tòa nhà chung cư, nhà ở tập thể khác) không thuộc đối tượng do Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình. Do đó, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng nhà ở (trừ các tòa nhà chung cư, nhà ở tập thể khác) thuộc dự án đưa vào sử dụng theo đúng quy định.

Tại thời điểm kiểm tra, Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thành 07 căn nhà ở liên kế; đã thực hiện xong công tác nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng theo các Biên bản nghiệm thu giữa Chủ đầu tư, Đơn vị tư vấn và Nhà thầu liên quan (có Biên bản đính kèm); về số tầng, khoảng lùi, ban công, mật độ xây dựng phù hợp với thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Số liệu cụ thể của 07 căn nhà liên kế đã xây dựng hoàn thành như sau:

STT	Ký hiệu lô đất theo quy hoạch	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích đất (m ²)	Số tầng	Diện tích XD (m ²)	DT sàn (m ²)
1	LK07-21	900	20	150,0	3	118,48	378,92
2	LK07-22A	901	20	150,0	3	118,48	378,92
3	LK07-23B	904	20	150,0	3	118,48	378,92
4	LK07-24A	905	20	150,0	3	118,48	378,92
5	LK07-24B	906	20	150,0	3	118,48	378,92
6	LK07-25A	907	20	150,0	3	118,48	378,92
7	LK07-25B	908	20	150,0	3	118,48	378,92

3. Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật

3.1. Về phòng cháy chữa cháy tại dự án

Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thành hệ thống phòng cháy chữa cháy tại dự án và đã được Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Bình Định nghiệm thu hạng mục, công trình 11 trụ nước chữa cháy – Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An (giai đoạn 1) tại Văn bản số 696/NT-PCCC ngày 09/9/2019.

3.2. Về hạ tầng kỹ thuật, công trình phụ trợ

Đã xây dựng hoàn thành về đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (San nền, giao thông, thoát nước thải, cấp nước, thoát nước mưa, hào kỹ thuật) và đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu của Chủ đầu tư để đưa vào sử dụng tại Thông báo số 513/TB-SXD ngày 01/10/2021.

3.2.1. Hệ thống cấp nước

Đã được nghiệm thu tạm bàn giao hệ thống cấp nước sạch và phòng cháy chữa cháy theo Biên bản nghiệm thu tạm bàn giao các tuyến ống đảm bảo cấp nước an toàn ngày 01/10/2020 giữa Chủ đầu tư, Đơn vị thi công và Xí nghiệp cấp nước số 1 – Chi nhánh Công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định.

3.2.2. Hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng

Đưa vào sử dụng hệ thống điện theo Biên bản nghiệm thu kỹ thuật công trình điện sinh hoạt và chiếu sáng ngày 05/12/2020 giữa chủ đầu tư, Đơn vị thi công và Điện lực An Nhơn; đã được Điện lực An Nhơn đóng điện vận hành tại Thông báo số 252/TB-ĐLAN ngày 27/11/2020 và Thông báo số 11/TB-ĐLAN ngày 26/01/2021.

3.2.3. Hệ thống giao thông

Chủ đầu tư đã xây dựng các tuyến đường giao thông nội bộ và đã đấu nối đường nhánh vào Quốc lộ 1.

3.2.5. Về thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt

Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thiện hệ thống công hồ ga thoát nước mưa dọc các tuyến đường giao thông, hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đấu nối về trạm xử lý nước thải.

4. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh

Các căn nhà ở liên kế (07 căn gồm: LK07-21, LK07-22A, LK07-23B, LK07-24A, LK07-24B, LK07-25A, LK07-25B) được xây dựng trên khu đất đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chủ đầu tư và đang trong thời hạn sử dụng; đã được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng.

Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế dự án (Phòng cháy chữa cháy, đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, hoa viên ...), bảo đảm kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

Đến thời điểm kiểm tra, địa phương không nhận được ý kiến khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến việc sử dụng đất, xây dựng công trình, môi trường... tại dự án.

5. Ý kiến đề xuất:

Tại dự án nêu trên, Chủ đầu tư đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở đối với 33 trong tổng 130 căn nhà ở liên kế tại dự án (đợt 1, 2, 3, 4, 5 và 6, bao gồm: LK07-9B, LK07-22B, LK07-23A, LK07-36B, LK07-48, LK09-19, LK10-12, LK08-08, LK08-11, LK08-12, LK08-13, LK08-14, LK09-9A, LK09-09B, LK08-09, LK08-10, LK07-04, LK07-05, LK07-12, LK07-13, LK08-06, LK08-28, LK10-03, LK10-04, LK10-19, LK09-27, LK09-28A, LK09-28B, LK09-29A, LK09-29B, LK09-30A, LK09-30B, LK09-31) tại các Thông báo số 108/TB-STNMT ngày 27/10/2021, 15/TB-STNMT ngày 20/4/2022, 50/TB-STNMT ngày 11/8/2022, 29/TB-STNMT ngày 18/5/2023, 44/TB-STNMT ngày 28/7/2023 và 63/ TB-STNMT ngày 10/11/2023.

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 17/5/2024, các cơ quan tham dự cuộc họp thống nhất đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, thông báo Chủ đầu tư đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở đối với 07 căn nhà ở liên kế (đợt 7, bao gồm: LK07-21, LK07-22A, LK07-23B, LK07-24A, LK07-24B, LK07-25A, LK07-25B) thuộc dự án Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An (đợt 1 – giai đoạn 1).

Căn cứ Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ, Văn phòng Đăng ký đất đai kính báo cáo và đề xuất Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, thông báo Công ty TNHH An Nhơn Land đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở đối với 07 căn nhà ở liên kế nêu trên để có cơ sở làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.

Văn phòng Đăng ký đất đai kính báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét./.

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Giám đốc VPĐK (thay báo cáo);
- Lưu: VT, ĐK&CGCN, LĐT.(4)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thành Sơn