

## THÔNG BÁO

**Kết quả kiểm tra (đợt 1) hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện bán nhà ở đối với 03 căn nhà biệt thự song lập đã được xây dựng tại dự án Khu đô thị Bắc sông Tân An tại phường Bình Định, thị xã An Nhơn**

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định nhận được Văn bản 14/2024/BC-NPBD ngày 02/3/2024 của Công ty TNHH Nam Phát Bình Định kèm theo hồ sơ đề nghị có ý kiến về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều kiện bán nhà ở tại Khu đô thị Bắc sông Tân An tại phường Bình Định, thị xã An Nhơn.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị xã An Nhơn và UBND phường Bình Định cùng kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện bán nhà ở của Chủ đầu tư dự án (Công ty TNHH Nam Phát Bình Định). Kết quả kiểm tra như sau:

### 1. Kết quả thực hiện dự án

a) Về quyền sử dụng đất, tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính

Dự án đã được UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất (đợt 1) tại Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 11/01/2018 và Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 18/7/2019. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chủ đầu tư đã được Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 22/01/2021, UBND tỉnh có Quyết định số 296/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc sông Tân An, phường Bình Định, thị xã An Nhơn.

Ngày 06/6/2022, UBND tỉnh có Quyết định số 1792/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Khu đô thị Bắc sông Tân An, phường Bình Định, thị xã An Nhơn.

Chi cục Thuế thị xã An Nhơn đã ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất số 1539/TC-CCTTX ngày 10/8/2022 (số tiền phải nộp: 13.060.444 đồng) và Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1623/TB-CCTTX ngày 22/8/2022 (số tiền phải nộp: 277.502.800 đồng).

Công ty TNHH Nam Phát Bình Định đã nộp xong nghĩa vụ tài chính vào ngân sách Nhà nước.

b) Về hiện trạng sử dụng đất và xây dựng nhà ở

Hiện trạng, Chủ đầu tư đã xây dựng xong 03 căn nhà ở biệt thự song lập với tổng diện tích đất: 600,0 m<sup>2</sup> (thuộc Khu Q) theo đúng ranh giới cấp Giấy

chứng nhận số CT08719 cấp ngày 29/8/2019; không có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc sử dụng đất, xây dựng, môi trường... của Chủ đầu tư.

Đối với hạng mục Mẫu nhà ở biệt thự song lập thuộc dự án, Sở Xây dựng có thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, bổ sung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Bắc sông Tân An tại Văn bản số 165/SXD-QLXDTĐ ngày 07/6/2021; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 38/GPXD ngày 06/7/2021.

Ngày 17/8/2023, Sở Xây dựng có Văn bản số 2740/SXD-QLXD&VL về việc nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng phần nhà tại Dự án Khu đô thị Bắc sông Tân An, phường Bình Định, thị xã An Nhơn. 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 đã thi công xong (trừ các tòa nhà chung cư, nhà ở tập thể khác) thuộc dự án Khu đô thị Bắc sông Tân An, phường Bình Định, thị xã An Nhơn đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 03 nhà ở biệt thự song lập, 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 xây dựng phù hợp với thiết kế 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 chi tiết của 03 căn nhà ở liên kế nêu trên thống nhất theo bản đồ địa chính và công trình xây dựng do Văn phòng Đăng ký đất đai lập; diện tích sàn thực tế chênh lệch giảm do với Giấy phép xây dựng là 8,6 m<sup>2</sup> là do diện tích sàn thực tế công trình đã trừ khoảng trống trong thang máy và thang bộ, cụ thể:

STT	Ký hiệu lô đất theo quy hoạch	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Số tầng	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	DT sàn (m <sup>2</sup> )
1	Q-35	200,0	3	116,5	361,2
2	Q-36	200,0	3	116,5	361,2
3	Q-41	200,0	3	116,5	361,2
	<b>Tổng</b>	<b>600,0</b>		<b>349,5</b>	<b>1.083,6</b>

c) Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- 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 kiểm tra kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy ngày 05/02/2014 đối với dự án: Hệ thống cấp nước PCCC thuộc hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Bắc

sông Tân An, nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy đối với 13 trụ nước chữa cháy tại Văn bản số 217/NT-PCCC ngày 20/02/2024.

- Về hạ tầng kỹ thuật, công trình phụ trợ

Căn cứ Biên bản kiểm tra công trình xây dựng do Sở Xây dựng chủ trì tổ chức ngày 20/10/2023 đối với công trình: Khu đô thị Bắc sông Tân An; Hạng mục: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC, cây xanh, hệ thống điện (giai đoạn 1). Trong đó, tại mục 5 của Biên bản có ý kiến: Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng phần san nền, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC, cây xanh, hệ thống điện thuộc dự án Khu đô thị Bắc sông Tân An đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật (San nền, giao thông, thoát nước thải, thoát nước mưa, cấp nước sinh hoạt và PCCC, cấp điện, thông tin liên lạc, công viên).

Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình (hạng mục: đường giao thông nội bộ (giai đoạn 1)) của Chủ đầu tư tại Thông báo số 633/TB-SXD ngày 01/3/2024.

d) Về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh

Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. 03 căn nhà biệt thự song lập được xây dựng phù hợp với thiết kế đã được Sở Xây dựng thẩm định và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt, 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, san nền, 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. Sở Tài nguyên và Môi trường không nhận được văn bản của cơ quan chức năng về việc kê biên tài sản để thi hành án đối với dự án. Dự án còn trong thời hạn sử dụng đất (đến ngày 11/01/2068).

## **2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường**

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 26/3/2024, các cơ quan tham gia cùng thống nhất đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, thông báo Công ty TNHH Nam Phát Bình Định về đủ điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định đối với 03 căn nhà biệt thự song lập (đợt 1, gồm: Q-35, Q-36, Q-41) thuộc dự án Khu đô thị Bắc sông Tân An tại phường Bình Định, thị xã An Nhơn.

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, Công ty TNHH Nam Phát Bình Định đủ điều

kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở đối với 03 căn nhà biệt thự song lập 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.

### **3. Tổ chức thực hiện**

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ đã kiểm tra cho Văn phòng Đăng ký đất đai để 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 và đăng công khai Thông báo này trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Công ty TNHH Nam Phát Bình Định có trách nhiệm liên hệ Bộ phận Một cửa của UBND thị xã An Nhơn tại để nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người mua hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký đối với các nhà ở đã bán.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo đăng công khai thông báo này trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra để Công ty TNHH Nam Phát Bình Định được biết, thực hiện./.

#### ***Nơi nhận:***

- Cty. TNHH Nam Phát Bình Định;
- Văn phòng UBND tỉnh (chỉ đạo đăng tin trên Website của UBND tỉnh);
- Sở Xây dựng;
- UBND thị xã An Nhơn;
- UBND phường Bình Định;
- Bộ phận Một cửa của UBND TX. An Nhơn;
- Chi nhánh VPĐK đất đai TX. An Nhơn (thực hiện);
- Giám đốc Sở TN&MT (thay báo cáo);
- VPĐK (đăng tin trên Website của Sở TN&MT);
- CCQLĐĐ;
- Lưu: VT, VPĐK.LĐT.(12)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Kỳ Quang**