

## 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 08 căn nhà ở tại Dự án Khu dân cư Đông Bàn Thành tại phường Đập Đá, thị xã An Nhơn**

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định nhận được Văn bản 30/2024/BC-ĐBT ngày 20/6/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Đông Bàn Thành kèm theo hồ sơ đề nghị có ý kiến về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều kiện bán nhà ở đối với 08 căn nhà ở (gồm: 01 căn biệt thự: Lô G1, 07 căn liên kế: A1, A2, A3, A4, A6, B4, B5) tại Dự án Khu dân cư Đông Bàn Thành tại phường Đập Đá, thị xã An Nhơn.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị xã An Nhơn, UBND phường Đập Đá cùng kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện bán nhà ở của Công ty TNHH Đầu tư Đông Bàn Thành - chủ đầu tư dự án. Kết quả kiểm tra như sau:

#### **1. Kết quả thực hiện dự án**

##### **a) Về quyền sử dụng đất**

Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 12/6/2017; giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích 105.312 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 04, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn cho Công ty TNHH Đầu tư Đông Bàn Thành để xây dựng Dự án Khu dân cư Đông Bàn Thành tại Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 (đợt 1), Quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 (đợt 2), cụ thể:

+ Đất ở nhà liên kế, diện tích: 36.214,0 m<sup>2</sup>; Đất ở nhà biệt thự, diện tích: 9.842,5 m<sup>2</sup>. Hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng: 50 năm; Người mua nhà ở gắn liền với đất được sử dụng đất thời hạn lâu dài.

+ Đất thương mại, dịch vụ, diện tích: 7.997,0 m<sup>2</sup>. Hình thức sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn sử dụng: 50 năm.

+ Diện tích 51.258,5 m<sup>2</sup> Đất công trình công cộng, công trình HTKT, cây xanh: Giao đất không thu tiền. Công ty đầu tư xây dựng theo QHCT đã được duyệt, xây dựng xong bàn giao cho UBND thị xã An Nhơn quản lý theo quy định, không cấp Giấy chứng nhận.

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.

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

Đối với 08 căn nhà ở nêu trên, Chủ đầu tư đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 25/6/2019 (đối với hạng mục Nhà mẫu B4 và B5), Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 21/8/2019 (đối với hạng mục Nhà mẫu G1), Phụ lục: điều chỉnh giấy phép (kèm theo Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 25/6/2019, 61/GPXD ngày 19/7/2019, 62/GPXD ngày 22/7/2019, 75/GPXD ngày 21/8/2019) ngày 29/7/2022.

Tại Điểm a Khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ) quy định một trong các giấy tờ Chủ đầu tư gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường là Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Về nội dung này, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: Sở Xây dựng đã kiểm tra và chấp thuận kết quả nghiệm thu một phần của Công ty TNHH Đầu tư Đông Bàn Thành đối với hạng mục công trình: Khu dân cư Đông Bàn Thành (phần đường giao thông, bó vỉa và vỉa hè) theo quy định tại khoản 45 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia xây dựng công trình tự tổ chức nghiệm thu các hạng mục còn lại theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP; đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, phù hợp của bản vẽ hoàn công so với thiết kế được phê duyệt; chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và đảm bảo đáp ứng các quy định khác có liên quan trước khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng (tại Thông báo số 259/TB-SXD ngày 04/5/2024 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu một phần Công trình: Khu dân cư Đông Bàn Thành – phần đường giao thông, bó vỉa và vỉa hè).

Tại thời điểm kiểm tra, Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thành 08 căn nhà ở (gồm: 01 căn biệt thự: Lô G1, 07 căn liên kế: A1, A2, A3, A4, A6, B4, B5) với tổng diện tích đất: 1.011,0 m<sup>2</sup> 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; 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 giấy phép xây dựng được cấp và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Số liệu cụ thể của 08 căn nhà đã xây dựng hoàn thành như sau:

STT	Ký hiệu lô đất theo quy hoạch	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Số tầng	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	DT sàn (m <sup>2</sup> )
1	G1	1654	04	228,5	3	156,8	446,7
2	A1	1635	04	84,5	3	67,45	260,4
3	A2	1636	04	101,0	3	80,65	261,95
4	A3	1637	04	109,5	3	87,5	282,4
5	A4	1638	04	118,5	3	94,85	305,55
6	A6	1640	04	135,5	3	108,0	350,0
7	B4	1646	04	113,0	3	103,0	285,0

8	B5	1647	04	120,5	3	110,5	302,1
	<b>Tổng</b>			<b>1.011,0</b>		<b>808,75</b>	<b>2.496,1</b>

c) Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Chủ đầu tư được UBND thị xã An Nhơn cấp Giấy phép xây dựng số 901/GPXD ngày 31/12/2018, được phép xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi khu đất (105.312 m<sup>2</sup>), bao gồm các hạng mục: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, cấp nước, cấp điện, cây xanh cảnh quan.

Tại thời điểm kiểm tra, Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật theo các Biên bản nghiệm thu giữa Chủ đầu tư, Đơn vị tư vấn và Nhà thầu liên quan (có Biên bản đính kèm); được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành (Hạng mục: đường giao thông, bó vỉa và vỉa hè) của Chủ đầu tư để đưa vào sử dụng tại Thông báo số Thông báo số 259/TB-SXD ngày 04/5/2024; được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh Bình Định chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với hệ thống cấp nước PCCC (19 trụ nước chữa cháy) thuộc Khu dân cư Đông Bàn Thành tại Văn bản số 1915/NT-PCCC ngày 20/11/2023; đã xây dựng hệ thống đường dây điện và trạm biến áp và được Đơn vị QL VH (Điện lực An Nhơn) nghiệm thu (có biên bản nghiệm thu kỹ thuật công trình điện); được Xí nghiệp cấp nước số 1 – Chi nhánh Công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định thống nhất nghiệm thu hạng mục công trình thi công hoàn thành tạm bàn giao đưa vào sử dụng đối với hạng mục hệ thống cấp nước và PCCC.

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

Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và 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 đối với 08 lô đất ở với tổng diện tích: 1.011,0 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị; đã xây dựng hoàn thành 08 căn nhà ở, đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định.

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. 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.

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

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 26/6/2024, 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 08 căn nhà ở (đợt 1, bao gồm: G1, A1, A2, A3, A4, A6, B4, B5) thuộc dự án Khu dân cư Đông Bàn Thành.

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 Đầu tư Đông Bàn Thành đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở đối với 08 căn nhà ở 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 Đầu tư Đông Bàn Thành có trách nhiệm liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (của tỉnh đối với hồ sơ đất tổ chức, của huyện đối với hồ sơ đất hộ gia đình, cá nhân) 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 Đầu tư Đông Bàn Thành được biết, thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Cty. TNHH Đầu tư Đông Bàn Thành;
- Văn phòng UBND tỉnh (chỉ đạo đăng tin trên Website của UBND tỉnh);
- Sở Xây dựng;
- UBND thị xã An Nhơn;
- UBND phường Đập Đá;
- 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**