

Số: /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra hiện trạng, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của 201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại dự án Khu nhà ở xã hội của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thăng tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 10/CVTT/2024 ngày 14/3/2024 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thăng về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của 201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

Ngày 22/3/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Sở Xây dựng, UBND thành phố Long Khánh, UBND phường Bảo Vinh kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của 201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh (có biên bản kèm theo).

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của 201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại và việc rà soát hồ sơ dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả như sau:

1. Về hồ sơ pháp lý của dự án:

- Ngày 19/6/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1878/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Ngày 21/8/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2616/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh. Tại khoản 8 Điều 1 Quyết định trên quy định phương án tiêu thụ sản phẩm là bán hoặc cho thuê nhà ở xã hội, bán nhà ở thương mại, không có hình thức chuyển nhượng đất nền cho người dân tự xây dựng nhà ở (hình thức phân lô bán nền).

- Ngày 16/01/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 172/QĐ-UBND về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự

án “đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội quy mô 1.190 hộ, tương đương 4.200 người” tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

- Ngày 28/02/2020, Công ty cổ phần Cấp nước Long Khánh có Công văn số 25/CNLK về việc đấu nối hệ thống cấp nước thuộc dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Ngày 13/3/2020, Điện lực Long Khánh có Công văn số 133/KHKT-ĐLLK về việc đấu nối hệ thống cấp điện thuộc dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 22/5/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1649/QĐ-UBND về việc giao đất cho công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 03/6/2020, UBND thành phố Long Khánh có Văn bản số 1675/UBND-CN về việc chấp thuận thi công đấu nối đường giao thông thuộc dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh vào tuyến đường Lê A, phường Bảo Vinh.

- Ngày 05/6/2020, Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 40/GPXD cho công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Ngày 16/12/2020, Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2376/QĐ-CT về việc miễn tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 15/02/2023, Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ có Biên bản số 23/NT-PCCC về việc nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy.

- Ngày 15/02/2023, Trung tâm Tư vấn Quy hoạch Kiểm định Xây dựng có Báo cáo số 05-BC/TVQHKĐ-TVKT-KTCTNT về việc báo cáo kết quả kiểm tra hồ sơ nghiệm thu hoàn thành công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh.

- Ngày 16/02/2023, Sở Xây dựng ban hành Thông báo số 43/TB-SXD về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng: Hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh. Theo đó, Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạng mục công trình: Hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường D1, D4, N1, N2, N3, N4, N5, N6 của dự án.

- Ngày 06/3/2023, Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng có Biên bản số 01, 02, 03, 04, 05, 06/NTHTHM/XL nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng: Hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh.

- Ngày 25/4/2023, Sở Xây dựng có Báo cáo số 53/BC-SXD về kết quả cuộc họp xử lý kiến nghị bán nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng. Theo đó, Sở Xây dựng có ý kiến đối với 261 căn nhà liên kế (201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại) là công trình dân dụng, cấp III, được đầu tư bằng nguồn vốn của doanh nghiệp, do đó không thuộc đối tượng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Phụ lục X kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ. Đối với các công trình này, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thi công xây dựng đúng thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt; quản lý chất lượng công trình, kiểm tra, nghiệm thu công trình đúng quy định của pháp luật về xây dựng và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Ngày 23/01/2024, Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng bàn giao các thửa đất xây dựng công trình công cộng thuộc dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh cho UBND thành phố Long Khánh.

- Ngày 05/5/2023, Sở Xây dựng có Văn bản số 1501/SXD-QLN-TTBĐS; trong đó xác nhận 261 căn nhà liên kế (201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại) đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

- Ngày 07/3/2024, Sở Xây dựng ban hành Thông báo số 70/TB-SXD về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng: (Hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh). Theo đó, Sở Xây dựng thông báo nghiệm thu công trình cho toàn bộ dự án.

2. Về kết quả kiểm tra tại thực địa:

2.1. Về nhà ở: Chủ đầu tư đã đầu tư hoàn thành 201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại tại dự án.

2.2. Về công trình dịch vụ và hạ tầng xã hội

Ngày 23/01/2024, Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng đã bàn giao quỹ đất để đầu tư công trình dịch vụ với diện tích

7.718 m², công trình y tế (1.250m²), công trình giáo dục (9.287m²) cho địa phương quản lý theo quy định tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

2.3. Về hạ tầng kỹ thuật:

- Ngày 07/3/2024, Sở Xây dựng ban hành Thông báo số 70/TB-SXD về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng: (Hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh) gồm các tuyến đường giao thông (D1, D4, N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13), các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phụ trợ kèm theo gồm: vỉa hè, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cây xanh, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy.

- Về đấu nối hệ thống cấp nước: Ngày 28/02/2020, Công ty cổ phần Cấp nước Long Khánh có Công văn số 25/CNLK về việc đấu nối hệ thống cấp nước thuộc dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Về đấu nối hệ thống cấp điện: Ngày 13/3/2020, Điện lực Long Khánh có Công văn số 133/KHKT-ĐLLK về việc đấu nối hệ thống cấp điện thuộc dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Về phòng cháy chữa cháy: Ngày 15/02/2023, Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ có Biên bản số 23/NT-PCCC về việc nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy.

- Về thu gom rác thải: Ngày 27/12/2023, Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng đã ký Hợp đồng nguyên tắc số 08/HĐTGRT về việc thu gom rác thải tại dự án Khu Nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh với Hợp tác xã Môi trường Trúc Anh.

3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 chấp thuận chủ trương đầu tư quy định phương án tiêu thụ sản phẩm là bán hoặc cho thuê nhà ở xã hội, bán nhà ở thương mại, không có hình thức chuyển nhượng đất nền cho người dân tự xây dựng nhà ở (hình thức phân lô bán nền).

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 53/BC-SXD ngày 25/4/2023, 261 căn nhà liên kế là công trình dân dụng, cấp III, được đầu tư bằng nguồn vốn của doanh nghiệp, do đó không thuộc đối tượng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu.

Căn cứ Điều 188 (Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất;

góp vốn bằng quyền sử dụng đất), Điều 194 (Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê) Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, khoản 11 Điều 01 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai về trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở;

Căn cứ quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

Căn cứ các quy định nêu trên, kết quả rà soát hồ sơ, tài liệu có liên quan, báo cáo công tác hoàn thành xây dựng công trình do công ty cung cấp và biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo 201 căn nhà ở xã hội và 60 căn nhà ở thương mại thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở (*gửi kèm theo danh sách*). Đối tượng mua nhà ở xã hội phải đúng đối tượng và được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thi công xây dựng nhà ở đúng thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt; quản lý chất lượng công trình, kiểm tra, nghiệm thu công trình đúng quy định của pháp luật về xây dựng và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng công trình xây dựng.

- Việc kiểm tra, nghiệm thu nhà ở thực hiện theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 53/BC-SXD ngày 25/4/2023, hướng dẫn của Phòng Quản lý đô thị thành phố Long Khánh tại Văn bản số 141/QLĐT ngày 20/3/2023.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo

Vinh, thành phố Long Khánh cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng và Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật./.

(Thông báo này thay thế Thông báo số 245/TB-STNMT ngày 03/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

Nơi nhận:

- Văn phòng UBND tỉnh (đăng công TTĐT của UBND tỉnh);
 - Sở Xây dựng;
 - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
 - Trung tâm CNTT (đăng công TTĐT của STNMT);
 - Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng (để biết).
 - Lưu: VT, QH (Hữu Tài, 06b).
- D:\Dken nha o xa hoi – Thanh Thang*

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Thế Vinh