

BÁO CÁO

Kết quả kiểm tra, làm rõ nội dung phản ánh của Báo điện tử Tiên phong phản ánh đối với Bài “Khu sinh thái xây dựng không phép giữa lòng thành phố”.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Công văn số 9304/UBND-KGVX ngày 13/11/2019 về việc thông báo ý kiến kết luận của lãnh đạo UBND tỉnh tại buổi họp báo ngày 06/11/2019; Theo đó, giao UBND thành phố Buôn Ma Thuột, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan báo cáo cụ thể nội dung phản hồi cho báo chí tại buổi họp tới về bài báo “*Khu sinh thái xây dựng không phép giữa lòng thành phố*” do báo Tiên Phong đăng tải.

Ngày 25/11/2019, Sở Xây dựng đã tổ chức họp với sự tham gia của UBND thành phố Buôn Ma Thuột, UBND phường Tân Lợi và Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn; Căn cứ kết quả cuộc họp và các hồ sơ tài liệu có liên quan Sở Xây dựng báo cáo như sau:

I. Thông tin chung công trình:

- Tên công trình: Khu sinh thái Không Gian Xưa.
- Địa điểm xây dựng: Phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột.
- Chủ đầu tư: Trần Xuân Quảng Chức vụ: Giám đốc.
- Đại diện: Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn.
- Địa chỉ: Số 63 Hai Bà Trưng, phường Thắng Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột.

II. Nguồn gốc đất:

Nguồn gốc đất: Đất do ông Trần Xuân Quảng, Giám đốc Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn thuê lại của 05 hộ dân có 11 thửa đất, đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: (*Ông Trần Văn Hải; hộ ông Ngô Văn Quang và bà Trần Thị Hiền; hộ ông Trần Kỳ Roi và bà Lê Thị Ánh Hồng; ông Trần Lê Kỳ Hiếu; bà Trần Lê Thúy Hằng*)

- Mục đích sử dụng đất: Trong số 11 thửa đất nêu trên, có 1.310m² đất ở lâu dài 21.971,6m² đất ao, hồ.

III. Về hồ sơ, tài liệu liên quan đến dự án khu sinh thái Không Gian xưa.

- Tờ trình số 11/TTr NS ngày 05/3/2018 Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng Khu sinh thái Không Gian Xưa tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột.

- Thuyết minh dự án đầu tư xây dựng Khu sinh thái Không Gian Xưa.
- Mặt bằng tổng thể hiện trạng Khu sinh thái Không Gian Xưa.

IV. Hiện trạng các hạng mục công trình đã xây dựng:

1. Hạng mục công trình nhà ở 06 nhà, cụ thể:

- a) Nhà ở cấp IV, 01 tầng, móng đá hộc, trụ gỗ, vì kèo gỗ, tường xây gạch, nền lát

gạch bát tràng, mái lợp ngói; diện tích xây dựng 80m²; xây dựng năm 2008, nhà gỗ tạm của chủ đất cũ (*Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của bà Trần Lê Thúy Hằng; tại thửa đất số 678, tờ bản đồ số 19*).

b) Nhà ở cấp IV, 02 tầng, móng trụ BTCT, khung dầm sàn BTCT, tường xây gạch, mái lợp ngói; diện tích xây dựng 60m²; xây dựng năm 2010, nhà của chủ đất cũ (*Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của ông Trần Văn Hải; tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 19*).

c) Nhà ở cấp IV, 02 tầng, móng trụ BTCT, khung dầm sàn BTCT, tường xây gạch, mái lợp ngói; diện tích xây dựng 80m²; xây dựng năm 2010, nhà của chủ đất cũ (*Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của ông Trần Văn Hải; tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 19*).

d) Nhà ở cấp IV, 01 tầng, móng đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch bát tràng, mái lợp ngói; diện tích xây dựng 80m²; xây dựng năm 2010 (*Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của ông Trần Văn Hải; tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 19*).

e) Nhà ở cấp III, 03 tầng, móng trụ BTCT tầng 1, khung dầm sàn BTCT tầng 1, tầng 2 và 3 làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 120m²; xây dựng năm 2008 (*Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 20/10/2015 của ông Trần Kỳ Roi; tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 19*).

f) Nhà ở cấp IV, 02 tầng, móng trụ BTCT tầng 1, khung dầm sàn BTCT tầng 1, tầng 2 làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 100m²; xây dựng năm 2008 (*Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 20/10/2015 của ông Trần Kỳ Roi; tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 19*).

2. Hạng mục nhà chòi lục giác gỗ, 07 nhà:

a) Nhà gỗ cấp IV, 01 tầng, làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 80m².

b) Nhà chòi lục giác cấp IV, 01 tầng, làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 12m².

(*Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 20/10/2015 của ông Trần Kỳ Roi; tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 19*).

c) Nhà chòi lục giác cấp IV, 01 tầng, làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 12m².

d) Nhà chòi lục giác cấp IV, 01 tầng, làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 12m².

e) Nhà chòi lục giác cấp IV, 01 tầng, làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 12m².

f) Nhà chòi lục giác cấp IV, 02 tầng, làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 19m².

g) Nhà chòi lục giác cấp IV, 03 tầng, làm bằng gỗ; diện tích xây dựng 21m².

(*Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của bà Trần Lê Thúy Hằng; tại thửa đất số 89,678 và 94, tờ bản đồ số 19*).

3. Hạng mục: 03 Nhà chòi tạm nuôi gà:

a) Nhà chòi lục giác, làm bằng gỗ, bao quanh lưới P40; diện tích 12m².

b) Nhà chòi lục giác, làm bằng gỗ, bao quanh lưới P40; diện tích 12m².

c) Nhà chòi lục giác, làm bằng gỗ, bao quanh lưới P40; diện tích 12m².

4. Hạng mục: 01 Nhà để xe; diện tích xây dựng 10m²; xây dựng năm 2008.

(*Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của bà Trần Lê Thúy Hằng; tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 19*).

5. Hạng mục nhà gỗ, 02 nhà:

a) Nhà hàng khu A (nhà gỗ); diện tích xây dựng 120m²; xây dựng năm 2015

b) Nhà hàng khu B (nhà gỗ); diện tích xây dựng 120m²; xây dựng năm 2015

(Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2016 của ông Ngô Văn Quang; tại thửa đất số 861, tờ bản đồ số 19).

6. Hạng mục: 01 Nhà kho để hàng hóa; diện tích xây dựng 100m² (Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2016 của ông Ngô Văn Quang; tại thửa đất số 861, tờ bản đồ số 19).

7. Hạng mục sân Tenic, 02 sân:

a) Sân Tenic không có mái che; diện tích xây dựng 334m²; xây dựng năm 2015.

b) Sân Tenic có mái che, kết cấu bằng khung sắt tiền chế; diện tích xây dựng 334m²; xây dựng năm 2015.

(Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Trần Xuân Quảng; tại thửa đất số 479 tờ bản đồ số 19).

8. Hạng mục ao hồ kè đá chống sạt lở, 05 ao hồ:

(Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của bà Trần Lê Thúy Hằng; tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 19).

9. Hạng mục: 01 Nhà ở + 01 Hồ bơi (xây dựng năm 2017).

a) **Nhà ở** (đang hoàn thiện): cấp III, 03 tầng, móng trụ BTCT, khung dầm sàn BTCT, tường xây gạch, mái lợp ngói; diện tích xây dựng 100m², tổng diện tích sàn 300m²; xây dựng năm 2017 (Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của bà Trần Lê Thúy Hằng; tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 19).

b) **Hồ bơi** (đã hoàn thiện): diện tích xây dựng 120m²; xây dựng năm 2017 (Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTQSDĐ ngày 01/12/2013 của bà Trần Lê Thúy Hằng; tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 19).

V. Kết quả kiểm tra, xử lý của cấp có thẩm quyền:

- Ngày 15/5/2018, UBND phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột đã lập biên bản vi phạm hành chính số 03/BB-VPHC về lĩnh vực đất đai đối với ông Trần Xuân Quảng – Giám đốc Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn.

- Ngày 18/5/2018, Chủ tịch UBND phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định số 244/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Trần Xuân Quảng vì đã thực hiện hành vi vi phạm chính.

“ Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang đất phi nông nghiệp”; Biện pháp khắc phục hậu quả: “ Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất như trước khi vi phạm”.

VI. Ý kiến của các đơn vị tham gia.

1. Ý kiến của Công ty TNHH Xây dựng Nam Sơn:

Dự án “Khu sinh thái Không Gian Xưa” , về nguồn gốc đất do Công ty thuê lại của một số hộ dân, khi hợp đồng thuê đất thì đã có các hạng mục công trình do các hộ dân tự xây dựng từ nhiều thời kỳ khác nhau, Công ty chỉ xây dựng thêm một công trình thuộc đất của cá nhân và đã được UBND phường Tân Lợi xử phạt vi phạm hành chính và đã chấp hành nộp phạt.

- Hiện nay Công ty không có nhu cầu tiếp tục đầu tư dự án này và dừng toàn bộ dự án, không hoạt động kinh doanh và đầu tư xây dựng bất cứ hạng mục nào.

- Công ty cam kết gửi Báo cáo về hướng xử lý đối với dự án khu du lịch sinh thái Không Gian Xưa cho Sở Xây dựng trước ngày 29/11/2019.

2. Ý kiến của phòng Quy hoạch – Kiến Trúc

Về Quy hoạch: Dự án khu du lịch sinh thái Không Gian Xưa phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt UBND tỉnh phê duyệt. Trường hợp Chủ đầu tư không tiếp tục thực hiện dự án này thì phải có hướng xử lý cụ thể.

- Trường hợp Chủ đầu tư chuyển giao cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện thì đối tượng được chuyển giao phải thực hiện dự án đúng theo quy định của pháp luật

- Trường hợp Chủ đầu tư dừng và không tiếp tục thực hiện dự án thì sẽ phải xử lý yêu cầu tự tháo dỡ các hạng mục công trình xây dựng vi phạm trên đất nông nghiệp và đất không phù hợp quy hoạch.

Đề nghị Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn phải có văn bản gửi về Sở Xây dựng báo cáo về việc dừng dự án và phương án xử lý.

2. Ý kiến của đại diện UBND phường Tân Lợi: Ông Trần Đăng Bắc, Phó Chủ tịch phường Tân Lợi.

- Thống nhất với ý kiến của Lãnh đạo Phòng Quy hoạch – Kiến trúc; Trường hợp Chủ đầu tư không tiếp tục thực hiện dự án thì chính quyền địa phương tiến hành rà soát lại toàn bộ các công trình xây dựng trên khu đất này do Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn thuê lại để xem có phù hợp với Quy hoạch được duyệt cũng như mục đích sử dụng hay không để phân loại xử lý theo thẩm quyền cũng như quy định của Luật đất đai và Luật Xây dựng.

3. Ý kiến của đại diện UBND thành phố Buôn Ma Thuột: Ông Phạm Ngọc Sơn, Chuyên viên - Phòng QLĐT.

Thống nhất với phương án xử lý nêu trên của Sở Xây dựng và UBND phường Tân Lợi, đề nghị Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn có Báo cáo cụ thể gửi về UBND thành phố Buôn Ma Thuột; Trong trường hợp không được UBND tỉnh chấp nhận đầu tư thì đề nghị giao về cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột xem xét xử lý theo quy định.

4. Ý kiến Kết luận của Sở Xây dựng:

Căn cứ các hồ sơ, tài liệu và ý kiến của các đơn vị có liên quan về Dự án Khu sinh thái Không Gian Xưa. Chủ đầu tư cam kết đã dừng xây dựng toàn bộ công trình không hoạt động kinh doanh, đầu tư và dừng không tiếp tục đầu tư dự án.

Đề nghị Chủ đầu tư có Báo cáo cụ thể về hướng xử lý dự án khu du lịch sinh thái Không Gian Xưa cho Sở Xây dựng trước ngày 29/11/2019. Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện dự án hoặc dự án không được UBND tỉnh chấp nhận đầu tư đối với dự án trên, Yêu cầu Chủ đầu tư tự tháo dỡ các hạng mục công trình xây dựng vi phạm theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/11/2019 Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn có Văn bản số 01/BC-CT về việc thực hiện dự án Khu sinh thái Không Gian Xưa tại khối 7, phường Tân Lợi thành phố Buôn Ma Thuột gửi Sở Xây dựng với nội dung.

“ Qua quá trình thực hiện triển khai dự án Khu sinh thái Không Gian Xưa Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn đã thuê các đơn vị tư vấn (Công ty TNHH tư vấn và thiết

kế nội thất Lines Design) để tiến hành tính toán thiết kế quy hoạch chi tiết khu sinh thái Không Gian Xưa. Trong quá trình thực hiện dự án do quy mô đầu tư lớn hơn dự kiến của Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn nên đơn vị không thực hiện tiếp dự án nói trên mà tìm một đối tác khác để tiếp tục thực hiện dự án”.

VII. NHẬN ĐỊNH VÀ ĐỀ XUẤT

1. Nhận định:

- Đến thời điểm kiểm tra tháng 11/2019, Khu sinh thái Không Gian Xưa do Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn chủ đầu tư chưa được cấp giấy chứng nhận đầu tư.

- Tất cả các hạng mục trong khu du lịch sinh thái Không gian xưa bao gồm: Sân tennis, sân tập gold, hồ bơi và các công trình kiên cố như nhà ở; nhà hàng đang được hoàn thiện và đưa vào sử dụng chưa được giấy phép xây dựng.

-Đối với các công trình xây dựng trái phép nêu trên, do các hộ dân tự xây dựng trên thửa đất của mình tại nhiều thời điểm khác nhau, do vậy căn cứ theo quy định tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP, ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị, thì trách nhiệm kiểm tra, xử lý các công trình này thuộc thẩm quyền của UBND phường Tân Lợi và UBND thành phố Buôn Ma Thuột và đã được chính quyền địa phương xử lý như đã nêu ở phần trên.

2. Đề xuất:

Hiện nay Chủ đầu tư là Công ty TNHH Nam Sơn đã dừng không tiếp tục thực hiện đối với Dự án Khu sinh thái Không Gian Xưa, Công ty đã dừng xây dựng các công trình và đóng cửa không hoạt động kinh doanh và tìm đối tác khác để tiếp tục thực hiện dự án. Trong trường hợp không được UBND tỉnh chấp nhận chủ trương đầu tư đối với dự án này, Sở Xây dựng sẽ tiến hành phối hợp với UBND thành phố Buôn Ma Thuột rà soát các hạng mục đầu tư đối với công trình này và đề xuất hướng xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là kết quả kiểm tra, làm rõ nội dung phản ánh của Báo điện tử Tiền phong phản ánh đối với Bài “ Khu sinh thái xây dựng không phép giữa lòng thành phố”. Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh biết và chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (P Khoa giáo Văn xã);
- Giám đốc Sở, các PGĐ Sở;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- Lưu: VT, Ttra.

GIÁM ĐỐC

Lâm Tứ Toàn