

Số: /BC-STNMT

Đắk Lắk, ngày tháng 5 năm 2022

BÁO CÁO

**V/v tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với
Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc
đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.**

Kính gửi: UBND tỉnh Đắk Lắk.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 62/TB-VPUBND ngày 05/5/2022 về kết luận của đồng chí Võ Văn Cảnh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp xem xét việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án: Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, TP. Buôn Ma Thuột (*Dự án*). Nội dung này Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến tại cuộc họp 09/5/2022 tại Sở Xây dựng. Tuy nhiên, qua nghiên cứu nội dung Công văn số 1191/SXD-QLN ngày 13/5/2022 của Sở Xây dựng còn có nội dung chưa rõ, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến và báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Về cơ sở pháp lý thực hiện Dự án:

- Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột có quy mô 19,5 ha, phạm vi, ranh giới được xác định theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 04/6/2018. Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị Ân Phú được UBND tỉnh Đắk Lắk chấp thuận là Chủ đầu tư Dự án tại Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/10/2018. Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 26/4/2019; Chủ đầu tư Dự án được UBND tỉnh giao 195.057,2m² đất để thực hiện Dự án tại Quyết định số 3425/QĐ-UBND ngày 07/11/2019. Chủ đầu tư đã phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án tại Quyết định số 19/QĐ-Cty-AP ngày 10/12/2019 được Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy phép xây dựng số 3543/GPXD ngày 13/12/2019 cho phần hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án.

- Theo Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 07/11/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk, Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị Ân Phú được UBND tỉnh Đắk Lắk giao đất có thu tiền sử dụng đất 86.052,2 m² đất ở tại đô thị (*xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở liên kế thương mại*); giao đất không thu tiền sử dụng đất 109.005,0 m² (*đất giao thông, khu vui chơi, giải trí công cộng, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở văn hóa*).

- Về nghĩa vụ tài chính: Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị Ân Phú đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo số 2944/TB-CT ngày

25/11/2020 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về việc xác nhận số tiền thuế, tiền phạt còn phải nộp ngân sách nhà nước và được Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất ở tại đô thị.

- Công trình Trường Mầm non thuộc Dự án được Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị Ân Phú phê duyệt báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng tại Quyết định số 113/QĐ-AP ngày 11/10/2021 và được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 2653/GPXD ngày 05/11/2021.

- Công trình Nhà văn hóa thuộc Dự án được Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị Ân Phú phê duyệt báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng tại Quyết định số 114/QĐ-AP ngày 01/11/2021 và được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 2652/GPXD ngày 05/11/2021.

- Việc cấp nước cho Dự án được Công ty TNHH MTV Cấp nước & ĐTXD Đắk Lắk đồng ý cho phép đấu nối tại Công văn số 284/CV_CN ngày 15/8/2018.

- Việc đấu nối hệ thống thoát nước mưa và hệ thống giao thông Dự án được UBND thành phố Buôn Ma Thuột thống nhất đấu nối tại Công văn số 2962/UBND-QLĐT ngày 04/9/2018.

- Việc cấp điện cho Dự án được Công ty Điện lực Đắk Lắk thống nhất phương án đấu nối tại Biên bản thỏa thuận đấu nối số 1373/ĐLPC-KD+KT ngày 03/01/2019.

2. Về tiến độ thực hiện Dự án:

- Theo tiến độ sử dụng đất được UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 07/11/2019 thì tiến độ sử dụng đất toàn Dự án hoàn thành vào ngày 24/10/2022.

- Theo Báo cáo số 20/BC-AP ngày 05/4/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị Ân Phú báo cáo kết quả thực hiện Dự án thì Chủ đầu tư đã thi công hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu theo Thông báo số 2621/TB-SXD ngày 14/9/2020 (đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật), Thông báo số 164/TB-SXD ngày 21/01/2022 (đối với các hạng mục hạ tầng xã hội) và Thông báo số 750/TB-SXD ngày 05/4/2022 (đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội).

3. Về việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở:

- Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền được quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, cụ thể:

“1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

c) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại khoản 2 Điều này;

d) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.”

- Theo ý kiến của Bộ Xây dựng tại công văn số 68/BXD-PTĐT ngày 8/4/2022, Bộ Xây dựng đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: “1. Chỉ đạo, tổ chức kiểm tra, đảm bảo việc quy định cho phép người dân tự xây dựng nhà ở và tổ chức thực hiện tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở phù hợp với chủ trương đầu tư của dự án; phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội; đáp ứng các quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP và Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP; phù hợp các văn bản pháp lý của dự án. Chỉ đạo có biện pháp xử lý, chấn chỉnh kịp thời các trường hợp chưa tuân thủ đúng, đủ quy định của pháp luật.

2. Quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước và cơ quan chuyên môn về xây dựng có liên quan, trách nhiệm chủ đầu tư dự án trong tổ chức, quản lý trật tự xây dựng tại các dự án theo quy định pháp luật về xây dựng; bàn giao quản lý các khu vực dự án đúng quy định; giám sát, kiểm tra người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mẫu thiết kế nhà ở, thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt. Chỉ đạo tăng cường định kỳ kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện tại các dự án.”.

4. Kiến nghị đề xuất

Theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và Công văn số 68/BXD-PTĐT ngày 8/4/2022 của Bộ Xây dựng, để tạo điều kiện cho nhà đầu tư tiếp tục thực hiện hoàn thành dự án, đề nghị UBND tỉnh xem xét chỉ đạo:

4.1. Theo tiến độ sử dụng đất UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 3245/QĐ-UBND thì tiến độ sử dụng đất toàn Dự án hoàn thành vào ngày 24/10/2022. Đề nghị Chủ đầu tư xây dựng kế hoạch thực hiện các hạng mục chưa hoàn thành, trường hợp không đủ thời gian thực hiện đề nghị UBND tỉnh giao Sở Xây dựng hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện gia hạn thời gian thực hiện Dự án để công khai cho các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết, xây dựng nhà ở phù hợp với tiến độ xây dựng kết nối đồng bộ hạ tầng, cũng như thực hiện giám sát,

kiểm tra người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với mẫu thiết kế nhà ở, thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã phê duyệt.

4.2. Căn cứ nội dung cuộc họp ngày 09/5/2022 tại Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh giao UBND thành phố Buôn Ma Thuột làm Chủ đầu tư việc xây dựng hệ thống thoát nước theo trục đường D7; đưa dự án vào kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Buôn Ma Thuột và lập danh mục dự án phải thu hồi đất năm 2022 trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột làm căn cứ để thu hồi đất thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

4.3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở: thống nhất đề nghị UBND tỉnh cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị An Phú được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã hoàn thiện đấu nối với hệ thống thoát nước ra đường Hà Huy Tập thuộc các block: ***LK01, LK05, LK06, LK07, LK08, LK09 và 10 thửa đất ký hiệu LK04.1 đến LK04.5, LK04.62 đến LK04.66*** (theo Bản vẽ quy hoạch phân lô đã được phê duyệt). Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị An Phú và người dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phải có cam kết việc xây dựng nhà ở theo đúng bản vẽ thiết kế thi công, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị được phê duyệt và tiến độ Dự án được phê duyệt.

Trên đây là báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường về điều kiện tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở thuộc Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột. Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét chỉ đạo/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để phối hợp);
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, ĐKTKĐĐBĐ (D).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Hoàng