

THÔNG BÁO

**Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng
và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây
dựng của Chủ Đầu tư Dự án Khu đô thị dân cư Km7, phường Tân An,
thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk**

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 125/2022/CV-ĐTĐL và Công văn số 126/CV-ĐTĐL ngày 22/11/2022; Công văn số 117/2023/CV-ĐTĐL và Công văn số 118/2023/CV-ĐTĐL ngày 28/9/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk về báo cáo kết quả thực hiện và đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng đối với 545 căn nhà của Chủ Đầu tư Dự án Khu Đô thị dân cư Km7, phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Trong các ngày 01/12/2022 và ngày 10/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk tổ chức kiểm tra hiện trạng (có Biên bản làm việc kèm theo). Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng và ý kiến thống nhất tại buổi làm việc, hồ sơ, tài liệu có liên quan, căn cứ quy định của pháp luật hiện hành và Thông báo số 172/TB-VPUBND ngày 14/12/2023 của Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường Thông báo kết quả kiểm tra như sau:

I. Về tình hình triển khai, thực hiện Dự án đầu tư

- Dự án Khu đô thị dân cư Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột (sau đây viết tắt là Dự án) có quy mô 49,41 ha. Phạm vi, ranh giới Dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dân cư Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 13/12/2017, Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 và Quyết định số 2592/QĐ-UBND ngày 18/11/2022. Mục tiêu của Dự án là xây dựng khu dân cư mới theo quy hoạch được duyệt, đáp ứng nhu cầu về đất ở của người dân, tạo kiến trúc cảnh quan đẹp cho khu vực Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk (Chủ đầu tư dự án) được UBND tỉnh Đắk Lắk thống nhất là Chủ đầu tư Dự án tại văn bản số 951/UBND-TH ngày 30/01/2019; được UBND tỉnh Đắk Lắk chấp thuận đầu tư Dự án tại Quyết định số 3502/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 31/10/2023; được UBND tỉnh Đắk Lắk giao đất để thực hiện Dự án tại Quyết định số

3553/QĐ-UBND ngày 27/11/2019, Quyết định số 2123/QĐ-UBND ngày 11/9/2020, Quyết định số 2130/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 và Quyết định số 2552/QĐ-UBND ngày 30/11/2023. Theo đó, Chủ đầu tư dự án được UBND tỉnh Đắk Lắk giao, cho thuê 466.239,53 m² đất, trong đó: giao đất có thu tiền sử dụng đất 199.292,70 m² (*xây dựng nhà liên kế, nhà phố thương mại, nhà biệt thự và nhà ở xã hội*); giao đất không thu tiền sử dụng đất 131.693.77 m² (*đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng*); thuê đất trả tiền hàng năm 135.253.06 m² (*đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo; đất xây dựng cơ sở y tế; bãi đỗ xe công cộng; đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước*). Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo số 2068/TB-CT ngày 31/8/2020 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk 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. Sau khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 25/02/2021, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo số 3138/TB-CT ngày 04/10/2021 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Sau khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2592/QĐ-UBND ngày 18/11/2022, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và Quyết định số 2552/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 điều chỉnh các quyết định giao, cho thuê đất. Việc xác định, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk được thực hiện theo Thông báo số 172/TB-VPUBND ngày 14/12/2023 của Văn phòng UBND tỉnh.

- Chủ đầu tư đã lập và phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 03/QĐ-HĐQT ngày 20/11/2019, Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 27/02/2021 và Quyết định số 25C/QĐ-HĐQT ngày 23/11/2022 được Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy phép xây dựng số 3376/GPXD ngày 04/12/2019 cho phân hạ tầng kỹ thuật (*Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 1195/ĐC GPXD ngày 02/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 3376/GPXD ngày 04/12/2019 của Sở Xây dựng*) và Giấy phép xây dựng số 2697/GPXD ngày 21/9/2020 đối với các hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng thuộc Dự án; Việc thi công nút giao với đường Hồ Chí Minh được Cục Quản lý Đường bộ III cấp Giấy phép thi công số 27/GPTC-CQLĐBIII ngày 12/4/2021; Bản vẽ thi công các hạng mục công trình thuộc Dự án được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại các Báo cáo kết quả thẩm định số 793/BC-SXD ngày 08/10/2019; số 832/BC-SXD ngày 24/10/2019; số 235/BC-SXD ngày 24/4/2020; số 522/BC-SXD ngày 12/8/2020; số 571/BC-SXD ngày 07/9/2020 và số 349/BC-SXD ngày 08/7/2021.

- Theo báo cáo của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc tại Công văn số 164/2023/CV-ĐTĐL ngày 14/12/2023, Công ty đã triển khai xây dựng Dự án theo tiến độ được phê duyệt, cụ thể đã xây dựng các công trình với kết quả như sau:

+ Về hạ tầng kỹ thuật:

Đã hoàn thành toàn bộ 100% hạ tầng kỹ thuật như: đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp điện cho các nhà dân, bãi đỗ xe, hệ thống thu gom rác thải, hệ thống cây xanh.

+ Về xây dựng nhà:

Đã triển khai thi công 722/791 căn nhà liên kế và nhà phố thương mại, trong đó đã hoàn thiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài 602 căn; đã triển khai thi công 103/165 căn nhà biệt thự, đã hoàn thiện xây thô hoàn thiện mặt ngoài 02 căn; 797 căn nhà chung cư xã hội: chưa triển khai thi công, tiến độ hoàn thành quý IV - 2024.

+ Về công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp:

Tiến độ hoàn thành Quý IV/2024.

+ Về công trình hạ tầng xã hội, công cộng:

Công trình công cộng (*trường học + Y tế*): dự kiến tiến độ xây dựng Quý IV/2024.

II. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng, điều kiện chuyển nhượng nhà ở.

- Việc đầu tư xây dựng kết cấu các công trình dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch 1/500 được duyệt: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc đã thực hiện xây dựng các công trình được Sở Xây dựng kiểm tra nghiệm thu tại các Thông báo kết quả kiểm tra nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng số 2558/TB-SXD ngày 8/9/2020; số 526/TB-SXD ngày 16/3/2021 và Thông báo số 1291/TB-SXD ngày 11/6/2021;

- Việc đấu nối giao thông giữa tuyến đường trong Khu đô thị dân cư Km7 với đường Nguyễn Chí Thanh đã được Chi cục Quản lý đường bộ III.5, UBND thành phố Buôn Ma Thuột nghiệm thu, bàn giao để đưa vào khai thác, sử dụng tại Biên bản bàn giao hạng mục công trình đưa vào khai thác sử dụng ngày 24/8/2021 giữa đại diện Chi cục Quản lý đường bộ III.5, UBND thành phố Buôn Ma Thuột và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc;

- Về xây dựng công trình nhà ở: đối với 791 căn nhà liên kế và nhà phố thương mại: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc đã hoàn thành việc xây dựng 602 hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu đô thị dân cư km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột theo xác nhận của Sở Xây dựng tại các Công văn số 1031/SXD-CCGD ngày 18/5/2021, Công văn số 1830/SXD-CCGD ngày 04/8/2021, Công văn số

3257/SXD-CCGD ngày 30/12/2021, Công văn số 1906/SXD-CLCTXD ngày 19/7/2022, Công văn số 2804/SXD-CLCTXD ngày 07/10/2022, Công văn số 2899/SXD-CLCTXD ngày 18/10/2022; Công văn số 3143/SXD-CLCTXD ngày 11/11/2022; Công văn số 3303/SXD-CLCTXD ngày 25/11/2022, Công văn số 3510/SXD-CLCTXD ngày 14/12/2022, Công văn số 3722/SXD-CLCTXD ngày 30/12/2022, Công văn số 29/SXD-CLCTXD ngày 03/01/2023, Công văn số 144/SXD-CLCTXD ngày 17/01/2023, Công văn số 545/SXD-CLCTXD ngày 23/3/2023 và Công văn số 846/SXD-CLCTXD ngày 26/4/2023; đối với 165 căn nhà biệt thự: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc đã triển khai thi công hoàn thiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 02 căn được Sở Xây dựng xác nhận hoàn thành tại Công văn số 1906/SXD-CLCTXD ngày 19/7/2022.

III. Kết luận:

Căn cứ Điều 174, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản; 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, Thông báo số 172/TB-VPUBND ngày 14/12/2023 của Văn phòng UBND tỉnh, các Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 01/12/2022, ngày 10/10/2023 và hồ sơ, tài liệu liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo:

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đối với 545 căn nhà ở thấp tầng theo quy hoạch tỷ lệ 1/500 được duyệt, đã được Sở Xây dựng xác nhận xây dựng hoàn thành tại các Công văn số 2804/SXD-CLCTXD ngày 07/10/2022, Công văn số 2899/SXD-CLCTXD ngày 18/10/2022; Công văn số 3143/SXD-CLCTXD ngày 11/11/2022; Công văn số 3303/SXD-CLCTXD ngày 25/11/2022, Công văn số 3510/SXD-CLCTXD ngày 14/12/2022, Công văn số 3722/SXD-CLCTXD ngày 30/12/2022, Công văn số 29/SXD-CLCTXD ngày 03/01/2023, Công văn số 144/SXD-CLCTXD ngày 17/01/2023, Công văn số 545/SXD-CLCTXD ngày 23/3/2023 và Công văn số 846/SXD-CLCTXD ngày 26/4/2023.

(*Có danh sách chi tiết 545 căn nhà ở thấp tầng đính kèm*)

IV. Kiến nghị:

- Đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai 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 cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Giao Văn phòng Đăng ký đất đai triển khai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định cho người nhận chuyển nhượng đối với 545 căn nhà đã xây dựng hoàn thành theo danh sách tại mục III nêu trên.

- Đề nghị Văn phòng UBND tỉnh Đắc Lắc đăng tải Thông báo này lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Đắc Lắc theo quy định tại 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.

- Giao cho Trung tâm Công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở đăng công khai Thông báo này trên trang thông tin điện tử của Sở.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo đề Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk và các đơn vị liên quan được biết và phối hợp, thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (B/cáo);
- VP UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Công ty TNHH ĐTPT Đô thị Đắk Lắk;
- Giám đốc Sở;
- Văn phòng ĐKĐĐ; Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Buôn Ma Thuột;
- Trung tâm Công nghệ thông tin TN&MT;
- Lưu: VT, ĐKTKĐĐBĐ (D).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Hoàng