

Số /BC-SXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO

Về việc xác định tiến độ thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ, xã Bình Sơn, huyện Long Thành của Công ty TNHH Phát triển nhà Thịnh Phú và dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành

Để có cơ sở báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý về xác định tiến độ thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh theo quy định. Ngày 07/6/2024, Sở Xây dựng tổ chức cuộc họp với các sở ngành và các doanh nghiệp liên quan để thống nhất ý kiến thống nhất trước khi tham mưu đề xuất UBND tỉnh:

Thành phần dự họp gồm:

- Ông Hồ Văn Hà - Giám đốc Sở Xây dựng (Chủ trì).
- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Ông Trịnh Văn Phúc - Chuyên viên phòng Quản lý ngành; Bà Hồ Ngọc Yến Nhi - chuyên viên phòng Kinh tế đối ngoại.
- Sở Tài nguyên và Môi Trường: Vắng
- Công ty TNHH Phát triển nhà Thịnh Phú: Bà Nguyễn Ngọc Ánh- Phó Giám đốc.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành: Bà. Hồ Thị Nở-Giám đốc.

Sau khi nghe các đơn vị dự họp có ý kiến. Cuộc họp trao đổi, thống nhất và ông Hồ Văn Hà - Giám đốc Sở Xây dựng (chủ trì cuộc họp) đã kết luận, báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo xử lý nội dung sau:

Sở Xây dựng đang xem xét hồ sơ tham mưu UBND tỉnh chấp thuận vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở (Sau đây gọi tắt là phần lô bán nền) tại Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ, xã Bình Sơn, huyện Long Thành do Công ty TNHH Phát triển nhà Thịnh Phú làm chủ đầu tư và dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư. Hiện nay dự án đã hết tiến độ thực hiện tại Quyết định chủ trương đầu tư; chủ đầu tư đã liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án, đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư trả lời không thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Qua rà soát hồ sơ các dự án, đối chiếu quy định của pháp luật liên quan, nhận thấy:

- Theo quy định của pháp luật về nhà ở, đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, chủ đầu tư có trách nhiệm: “**Xây dựng nhà ở** và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu

chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt” (Khoản 3 Điều 26 Luật nhà ở).

- Theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ, xã Bình Sơn, huyện Long Thành⁽¹⁾ và dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch⁽²⁾ đều không có nội dung giao tổ chức, cá nhân khác đầu tư xây dựng bất kỳ công trình nào có trong quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng của dự án.

Như vậy, theo quy định và nội dung của quyết định chủ trương đầu tư dự án nêu trên, các chủ đầu tư dự án phải xây dựng hoàn chỉnh dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc tổng mặt bằng của dự án (*bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác nếu có*) thì dự án mới hoàn thành.

- Tuy nhiên, theo các chủ đầu tư báo cáo hiện nay các dự án đã xây dựng xong công trình Hạ tầng kỹ thuật, có dự án đã xây xong công trình hạ tầng xã hội nhưng các dự án đều chưa xây dựng các căn nhà ở (*nay chủ đầu tư đề nghị một số vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền*). Do đó theo quy định pháp luật nhà ở thì đối với 02 dự án nêu trên, chủ đầu tư chưa hoàn thành đầu tư xây dựng và để tiếp tục thực hiện cần điều chỉnh, gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

- Mặt khác tại điểm a khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ (*Sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ*) quy định khu vực được thực hiện phân lô bán nền phải đáp ứng điều kiện: ***“a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt; việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt;”***

Từ các nội dung trên, để có cơ sở tham mưu UBND tỉnh xem xét chấp thuận vị trí được phép phân lô bán nền tại các dự án theo đúng pháp luật nhà ở và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Cuộc họp thống nhất:

- Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu điều chỉnh tiến độ dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ, xã Bình Sơn, huyện Long Thành do Công ty TNHH Phát triển nhà Thịnh Phú làm chủ đầu tư; dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư và các trường hợp tương tự cho phù hợp với quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ đầu tư liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn và thực hiện điều chỉnh, gia hạn tiến độ thực hiện dự án theo quy định.

- Tại thời điểm ban hành Thông báo này, Sở Xây dựng kết thúc việc giải quyết hồ sơ xác định vị trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở tại dự án. Sau khi dự án được điều chỉnh gia hạn tiến độ thực hiện, chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ liên hệ lại Sở Xây dựng để xem xét tham mưu UBND tỉnh giải quyết theo quy định.

(1) Quyết định Số 15/QĐ-UBND ngày 04/1/2018; Văn bản số 6504/UBND-KTN ngày 09/6/2020 của UBND tỉnh
(2) Văn bản Số 2426/UBND-CN ngày 26/6/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch; Văn bản số 10548/UBND-KTN ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh.

Trên đây là kết quả cuộc họp về xử lý tiến độ thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ, xã Bình Sơn, huyện Long Thành của Công ty TNHH Phát triển nhà Thịnh Phú và dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành; đồng thời xử lý tiến độ thực hiện dự án đối với các trường hợp tương tự. Sở Xây dựng kính báo cáo và đề xuất UBND tỉnh xem xét chỉ đạo./.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (kính báo cáo đề xuất);
- Như thành phần dự họp (Kể cả Sở Tài nguyên và Môi trường);
- Ban Giám đốc Sở (báo cáo);
- Văn phòng Sở (đăng tải trên cổng thông tin của Sở)
- Lưu: VT, QLN-TTBDS.N

Hồ Văn Hà