

Số: 387 /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2023

## THÔNG BÁO

**Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư theo quy hoạch của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An tại xã Long Đức, huyện Long Thành.**

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị xác nhận điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An (kèm theo các văn bản số 138/BC-GSW ngày 08/9/2023, văn bản số 309/BC-GSW ngày 16/10/2023 và văn bản số 306/BC-GSW ngày 10/10/2023).

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 8870/UBND-KTN ngày 28/8/2023, Thông báo số 377/TB-UBND ngày 08/9/2023, Văn bản số 10562/UBND-KTN ngày 10/10/2023; trong đó, UBND tỉnh yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, xem xét xử lý việc xác định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thẩm quyền, không để kéo dài và không để phát sinh điểm nóng, gây mất tình hình an ninh trật tự tại địa phương.

Căn cứ quy định tại Khoản 17, Khoản 22 Điều 01 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020, khoản 11 Điều 01 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Ngày 14/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường cùng các Sở, ngành và địa phương kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành (*Biên bản kèm theo*).

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng 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 17/9/2019, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2923/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Ngày 21/02/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTD với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An với

diện tích 73.772,34m<sup>2</sup> đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, thời hạn thuê đất: đến hết ngày 17/09/2069.

- Ngày 03/6/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1814/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 30/6/2020, Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận số 259/TD-PCCC chứng nhận đã thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Ngày 14/7/2020, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 3517/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Ngày 10/9/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3276/QĐ-UBND phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha, quy mô 4.026 căn hộ, dân số 16.100 người” tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 05/10/2020, Sở Xây dựng có Văn bản số 5262/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 13/10/2020, UBND huyện Long Thành có Văn bản số 10447/UBND-KT về việc thi công lắp đặt cống thoát nước từ dự án Khu dân cư tại xã Long Đức của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ra suối Phèn.

- Ngày 13/10/2020, Sở Xây dựng tỉnh có Văn bản số 5466/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Ngày 23/10/2020, Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai - Tổng Công ty SONADEZI có Văn bản số 712/CN-KT về việc góp ý kiến thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Ngày 13/11/2020, Sở Xây dựng có Văn bản số 6112/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 16/11/2020, Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai có Văn bản số 1304/BBTT ký kết thỏa thuận đấu nối với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về việc thỏa thuận đấu nối cấp điện.

- Ngày 17/12/2020, Sở Xây dựng có Văn bản số 6777/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà Câu lạc bộ (Clubhouse) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 03/02/2021, Sở Xây dựng tỉnh ban hành Thông báo số 27/TB-SXD thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng. Công trình: Giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức - phân kỳ 1.

- Ngày 06/02/2021, Cục thuế tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 504/CT-QLHKDCNTK về việc xác nhận tình hình thu nộp Ngân sách nhà nước của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An. Theo đó, Cục thuế tỉnh xác định Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An đã hoàn thành các khoản nghĩa vụ tài chính.

- Ngày 03/6/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 2134/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà Câu lạc bộ (Clubhouse) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 11/11/2021, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 152/TB-SXD về việc thông báo Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành – Phân kỳ 02.

- Ngày 31/5/2022, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 1515/SXD-QLN-TTBĐS xác định vị trí khu vực dự án khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành không thuộc ranh khu vực phát triển đô thị thị trấn Long thành và khu vực dự án nêu trên chưa có quyết định công nhận là khu vực phát triển đô thị vì vậy không thuộc phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ theo các quy định của pháp luật đất đai, xem xét việc kiến nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An.

- Ngày 23/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 4532/STNMT-QH thông báo kết quả xử lý hồ sơ xác nhận điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại

xã Long Đức, huyện Long Thành. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngày 13/3/2023, Sở Xây dựng có Văn bản số 758/SXD-QLXD thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (118 căn nhà shophouse 1 + 235 căn nhà shophouse 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 14/04/2023, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 141/TB-SXD về việc thông báo Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành – Phân kỳ 03.

- Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An đã được cấp 4032 Giấy chứng nhận/4032 thửa đất (trong đó: 4026 thửa đất/465.687,87m<sup>2</sup> đất ở; 04 thửa đất/50.718,48m<sup>2</sup> đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; 01 thửa/14.340,0m<sup>2</sup> đất thương mại, dịch vụ; 01 thửa/8.713,86m<sup>2</sup> đất xây dựng cơ sở y tế).

- Ngày 12/10/2023, UBND tỉnh cấp Giấy phép môi trường số 144/GPMT-UBND.

## **2. Về kết quả kiểm tra tại thực địa**

Ngày 14/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường cùng các Sở, ngành và địa phương kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, kết quả ghi nhận như sau:

### **2.1. Về hạ tầng kỹ thuật**

- Về việc xây dựng công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng tại các thông báo, cụ thể:

+ Thông báo số 27/TB-SXD ngày 03/02/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành – Phân kỳ 01.

+ Thông báo số 152/TB-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 11/11/2021 về việc thông báo Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành – Phân kỳ 02.

+ Thông báo số 141/TB-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 14/04/2023 về việc thông báo Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành – Phân kỳ 03.

- Về phòng cháy chữa cháy: Ngày 14/12/2020, Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy có Văn bản số 390/PCCC-NT chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Về giao thông:

+ Ngày 16/5/2023, Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai có Văn bản số 1767/SGTVT-QLCLCTGT về việc thẩm định báo cáo thẩm tra an toàn giao thông (giai đoạn trước khi đưa vào khai thác) các tuyến đường giao thông thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành. Theo đó, Sở Giao thông Vận tải kết luận: Các tuyến đường giao thông thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành đã được thẩm tra an toàn giao thông phù hợp theo quy định đối với giai đoạn trước khi đưa công trình vào khai thác.

+ Ngày 06/6/2023, UBND huyện Long Thành có Văn bản số 5441/UBND-KT chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông đường từ Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hà An nối ra tuyến đường Khu 14 xã Long Đức.

- Về đấu nối điện: Ngày 16/11/2020, Công ty TNHH Một thành viên Điện lực Đồng Nai và Công ty Hà An đã ký thoả thuận đấu nối điện số 1304/BBTT.

- Về đấu nối nước: Ngày 14/02/2022, Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai và Công ty Hà An đã ký hợp đồng cấp nước (Hợp đồng số 02/CQ/053/00223/2022/HĐ-CN).

- Đối với công trình xử lý nước thải: Ngày 10/10/2023, Sở Xây dựng có Văn bản số 3783/SXD-QLCLXD về việc thông báo kết quả kiểm tra công trình xây dựng Trạm xử lý nước thải dự án khu dân cư 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Đối với thủ tục môi trường: Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 và cấp Giấy phép môi trường tại Giấy phép số 144/GPMT-UBND ngày 12/10/2023.

Như vậy, đến nay toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được đầu tư xây dựng và được các cơ quan thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu theo quy định.

## **2.2. Về hạ tầng xã hội và Trung tâm thương mại**

- Về hệ thống công viên, cây xanh: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành có 11 khu công viên cây xanh (gồm 10 khu cây xanh ký hiệu từ CX-01 đến CX-10 và Công viên trung tâm ký hiệu là CV-01).

Theo biên bản số 18/BB-BBKT ngày 10/4/2023 của Sở Xây dựng, chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 07 công viên cây xanh, gồm: (1) Công viên trung tâm Sky Park ký hiệu CV-01; (2) Công viên Emerald ký hiệu CX-05; (3) Công viên Aquamarine ký hiệu CX-03; (4) Công viên Topaz ký hiệu CX-04; (5) Công viên Pearl ký hiệu CX-01; (6) Công viên Garnet ký hiệu CX-02; (7) Công viên Opal ký hiệu CX-06).

Đối với các công viên còn lại, gồm: CX-07, CX-08, CX-09, CX-10: Theo báo cáo của Công ty thì đây là 04 vị trí tiếp giáp với 02 cổng chính của dự án, chỉ thẩm cỏ cảnh quan. Thực tế kiểm tra ngày 14/9/2023, ghi nhận 04 vị trí trên đã thẩm cỏ và trồng cây xanh cảnh quan.

- Về các công trình giáo dục: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành có 03 công trình giáo dục, gồm: Trường liên cấp 1-2 với diện tích 30.082m<sup>2</sup>; Trường Mầm non với diện tích 11.250 m<sup>2</sup> (ký hiệu TH-01); Trường Mầm non với diện tích 9.427m<sup>2</sup> (ký hiệu TH-04): Kết quả đầu tư như sau:

+ Trường liên cấp 1-2 với diện tích 30.082m<sup>2</sup>: Đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động (được Phòng Giáo dục và Đào tạo huyện Long Thành ban hành Quyết định 108/QĐ-PGDĐ ngày 21/7/2023 về việc cho phép hoạt động giáo dục) và được Sở Xây dựng nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng tại Thông báo số 429/TB-SXD ngày 20/9/2023.

+ 02 Trường Mầm non: Đã khởi công xây dựng hoàn thành phần thô. Hiện đang hoàn thiện thủ tục để đưa vào hoạt động;

- Về công trình Trạm Y tế: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành có 01 công trình Trạm y tế với diện tích 8.728m<sup>2</sup> (ký hiệu YT-01): Đã khởi công xây dựng hoàn thành phần thô. Hiện đang hoàn thiện thủ tục để đưa vào hoạt động;

- Về công trình Trung tâm Thương mại với diện tích 3.156 m<sup>2</sup> (ký hiệu TM-01): Đã khởi công xây dựng hoàn thành phần thô. Hiện đang hoàn thiện thủ tục để đưa vào hoạt động.

Như vậy, đối với hạ tầng xã hội, chủ đầu tư đã hoàn thành đầu tư xây dựng 11/11 hạng mục công viên cây xanh; hoàn thành đầu tư và đã đi vào hoạt động Trường liên cấp 1-2. Riêng đối với 03 công trình (gồm 02 Trường mầm non, 01 Trạm y tế) thuộc hạ tầng xã hội và 01 công trình Trung tâm Thương mại đã xây dựng phần thô. Hiện đang hoàn thiện thủ tục để đưa vào hoạt động.

- Ngày 02/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7982/STNMT-QH báo cáo kết quả tiếp công dân và kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành. Trong đó có kiến nghị đối với các công trình chưa hoàn thành và đi vào hoạt động;

- Ngày 10/10/2023, UBND tỉnh có Văn bản số 10562/UBND-KTN về việc xử lý các nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành. Theo đó, UBND tỉnh yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, xem xét xử lý việc xác định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thẩm quyền, không để kéo dài và không để phát sinh điểm nóng, gây mất tình hình an ninh trật tự tại địa phương; yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An làm việc với các khách hàng về việc không khiếu nại đối với các công trình hạ tầng xã hội đã đầu tư nhưng chưa hoàn thành và có văn bản cam kết về tiến độ thực hiện, thời gian hoàn thành các công trình này.

- Ngày 16/10/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An có Công văn số 309/BC-GSW cam kết thi công xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng 02 Trường mầm non trước ngày 20/4/2024, Trạm y tế và Trung tâm thương mại trước ngày 30/4/2024.

### **3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường**

Căn cứ Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; khoản 17, khoản 22 Điều 01 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020, khoản 11 Điều 01 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ; các hồ sơ, tài liệu có liên quan và báo cáo công tác hoàn thành xây dựng công trình do công ty cung cấp, hồ sơ pháp lý có liên quan, Công văn số 309/BC-GSW ngày 16/10/2023 và Công văn số 306/BC-GSW ngày 10/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An cam kết thời gian, tiến độ hoàn thành 02 Trường Mầm non, Trạm Y tế, Trung tâm thương mại; Ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 10562/UBND-KTN ngày 10/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo 2.305 thửa đất (*gửi kèm*

*theo danh sách*) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An làm chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành cho Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An và Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua theo quy định pháp luật. /s/

**Nơi nhận:**

- Văn phòng UBND tỉnh (đăng công TTĐT của UBND tỉnh);
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Trung tâm CNTT (đăng công TTĐT của STNMT);
- Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An.
- Lưu: VT, QH (Hữu Tài, 06b).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Thế Vinh**