

UBND TỈNH SÓC TRĂNG
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLXD&NO

Sóc Trăng, ngày tháng 11 năm 2023

V/v thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với nhà ở thuộc dự án Phát triển đô thị và Tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 160/TTr.PVCL.23 ngày 15/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long về việc xem xét đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dãy nhà ÔLK-79 và ÔLK-80 tại Dự án Khu đô thị 5A và các hồ sơ có liên quan,

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Sở Xây Dựng có ý kiến như sau:

1. Thành phần hồ sơ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long đã cung cấp

a. Về các quyết định phê duyệt quy hoạch và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch do Công ty cung cấp:

- Quyết định số 922/QĐ.HC.03 ngày 17/7/2003 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 5A, Phường 4, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 01/10/2008 về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 02/8/2013 về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 13/1/2014 về việc điều chỉnh số liệu bảng cơ cấu sử dụng đất trong quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh

Sóc Trăng tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 25/8/2017 về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 về việc Phê duyệt điều chỉnh diện tích, số thửa, loại đất đối với một phần đất đã giao cho công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long theo Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 3277/QĐ-UBND ngày 13/11/2019 về việc điều chỉnh tên 02 lô đất tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 26/3/2018;

- Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 09/8/2023 về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tỷ lệ 1/500.

b. Về hồ sơ dự án và các tài liệu có liên quan do Công ty cung cấp:

- Công văn số 74/TTg-CN ngày 12/01/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho phép đầu tư xây dựng Dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu 5A - Mạc Đĩnh Chi, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

- Nghị quyết số 03/2005/NQ-HĐND ngày 20/7/2005 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc thống nhất chủ trương đầu tư xây dựng Dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu 5A - Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 1288/QĐHC-CTUBND ngày 05/9/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc giao chủ đầu tư dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 297/QĐHC-CTUBND ngày 02/4/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc chuyển đổi pháp nhân chủ đầu tư dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 697/QĐHC-CTUBND ngày 11/6/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt dự án Phát triển nhà ở Tiểu dự án 1 và Tiểu dự án 5 thuộc dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu 5A- Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 1224/QĐHC-CTUBND ngày 23/8/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ

thuật Tiểu dự án 3 trong Báo cáo đầu tư Dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu 5A- Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 15/QĐ.PVCL.15 ngày 30/5/2015 của Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long về việc phê duyệt dự án Phát triển nhà ở Tiểu dự án 2, 3 và 4 thuộc dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu 5A;

- Quyết định số 10/QĐ.PVCL.18 ngày 27/3/2018 của Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Phát triển nhà ở Tiểu dự án 2, 3 và 4 thuộc dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu 5A, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết số 134/QĐ-UBND ngày 02/8/2013, Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 25/8/2013 và Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 26/3/2018;

- Quyết định số 14/QĐ-PVCL.15 ngày 30/5/2015 về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công – Tổng dự toán công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Tiểu dự án 2, 3 và 4 trong Báo cáo đầu tư Dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu 5A- Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 17/QĐ-PVCL.15 ngày 10/9/2017 về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công – Tổng dự toán công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Tiểu dự án 2, 3 và 4 trong Báo cáo đầu tư Dự án Phát triển đô thị và tái định cư khu 5A- Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Theo nội dung của Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết số 134/QĐ-UBND ngày 02/8/2013 và Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 25/8/2013;

- Hồ sơ thiết kế - bản vẽ thi công xây dựng khu nhà ở liên kế Ô-LK79 (từ căn số 02 đến căn số 66) và Ô-LK80 (từ căn số 02 đến căn số 46) đã được Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng Miền Tây thẩm tra;

- Quyết định số 06/QĐ-PVCL.22 ngày 01/07/2022 về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng Công trình: Dãy nhà ở liên kế Ô-LK-79, Ô-LK-80 thuộc dự án Phát triển Đô thị và tái định cư Khu 5A;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02, Phường 4, thành phố Sóc Trăng (số vào sổ cấp GCN: T64 ngày 18/11/2008)

- Các Biên bản về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật giữa Chủ đầu tư, Ban Quản lý dự án Khu đô thị 5A và nhà thầu thi công, bao gồm:

+ Biên bản ngày 30/11/2020 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Tiểu dự án 3 – Hạng mục hệ thoát nước bản Tiểu dự án 3.

+ Biên bản ngày 30/11/2020 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Tiểu dự án 3 – Hạng mục hệ thoát nước mặt Tiểu dự án 3.

+ Biên bản ngày 30/11/2020 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Tiểu dự án 3 – Hạng mục vỉa hè – bó vỉa Tiểu dự án 3.

+ Biên bản ngày 28/12/2018 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Tiểu dự án 3 – Hạng mục xây dựng hệ thống mặt đường Tiểu dự án 3.

+ Báo cáo số 38/BC-TP ngày 27/7/2023 về kết quả kiểm định chất lượng hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật Tiểu Dự án 3.

(Ngoài ra, còn các biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các Tiểu dự án khác trong dự án).

2. Kết quả khảo sát hiện trạng hạ tầng kỹ thuật của khu vực xin bán nhà ở hình thành trong tương lai

Ngày 23/8/2022, Sở Xây dựng đã tổ chức khảo sát hiện trạng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị 5A theo đề nghị tại Công văn số 116/CV.PVCL.22 ngày 19/7/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (Biên bản làm việc ngày 23/8/2022), đồng thời các tuyến đường được khảo sát theo Biên bản ngày 23/8/2022 cũng là các tuyến đường xung quanh khu vực đề nghị kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại Công văn số 153/TTr.PVCL.22 ngày 19/8/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long. Qua kết quả kiểm tra, Đoàn khảo sát đã ghi nhận hiện trạng và đề nghị Công ty khắc phục, bổ sung hồ sơ tại Biên bản làm việc ngày 23/8/2022.

Ngày 22/8/2023, Công ty đã gửi Công văn số 105/CV.PVCL.23 đến Sở Xây dựng để báo cáo kết quả khắc phục những tồn tại đã nêu tại Biên bản ngày 23/8/2022 và bổ sung hồ sơ kiểm định hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật Tiểu Dự án 3 để Sở Xây dựng xem xét. Ngày 27/9/2023, Sở Xây dựng đã phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Sóc Trăng tổ chức buổi khảo sát hiện trạng để ghi nhận kết quả khắc phục những tồn tại đã nêu trong Biên bản làm việc ngày 23/8/2022. Qua kiểm tra, Đoàn khảo sát ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày 27/9/2023.

Sở Xây dựng xét thấy hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường khảo sát theo Biên bản làm việc ngày 23/8/2022 và ngày 27/9/2023 được đầu tư với kích thước lộ giới tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đảm bảo đấu nối thông suốt với các tuyến đường xung quanh trong dự án, các tuyến đường được liên thông với nhau để kết nối với khu vực xung quanh (đường số 6 kết nối với đường Mạc Đĩnh Chi, đường số 8 và số 16 kết nối với đường Lý Thường Kiệt). Riêng đối với một số tồn tại được ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày 27/9/2023 thì Sở Xây dựng đề nghị Công ty phải khẩn trương khắc phục, hoàn thiện trong năm 2023.

3. Nhận xét, đánh giá

a. Về thủ tục pháp lý: Công ty đã nộp hồ sơ theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

b. Về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Trên tuyến đường số 06 thuộc Tiểu Dự án 3 thì trước đây Sở Xây dựng đã từng ban hành Thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dãy nhà ở liên kế Ô-LK75, Ô-LK76, Ô-LK77 tại Công văn số 30/SXD-QLN ngày 07/01/2020 và Công văn số 2405/SXD-QLN ngày 18/12/2020. Nay Sở Xây dựng thông báo Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long đủ điều kiện được bán và cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải đảm bảo thực hiện đúng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đối với **33 căn nhà thuộc khu nhà ở liên kế Ô-LK79 (từ căn số 02 đến căn số 66) có mặt tiền đường số 6 và 23 căn nhà thuộc khu nhà ở liên kế Ô-LK80 (từ căn số 02 đến căn số 46) có mặt tiền đường số 6** thuộc Dự án Phát triển đô thị và Tái định cư Khu 5A, Phường 4, thành phố Sóc Trăng; phải khắc phục, hoàn thiện một số tồn tại được ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày 27/9/2023.

4. Đề nghị

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long có trách nhiệm thực hiện một số nội dung sau:

- Công ty có trách nhiệm triển khai thi công xây dựng đúng vị trí, quy mô, kích thước, diện tích các dãy nhà, công trình theo tiến độ dự án đã được phê duyệt ... tuân thủ các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết, Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt, hồ sơ thiết kế được thẩm tra, phê duyệt và tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Công khai thông tin về bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ.

- Thực hiện đúng quy định tại Điều 56, Điều 57 và Khoản 2 Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện các thủ tục khác về kinh doanh theo các quy định pháp luật khác có liên quan đến kinh doanh bất động sản nhằm đảm bảo bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện kinh doanh.

- Đề nghị chủ đầu tư liên hệ phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Sóc Trăng được hướng dẫn thực hiện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy theo quy định của Luật Phòng cháy và chữa cháy 2001, Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy 2013 và Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một

số Điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp;

- Tổ chức khắc phục, hoàn thiện các tồn tại được ghi nhận và thực hiện cam kết của Công ty tại Biên bản làm việc ngày 27/9/2023 trong năm 2023. Chỉ thực hiện bàn giao nhà cho người mua nhà khi công trình/hạng mục công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Lưu ý: Tất cả các hạng mục công trình xây dựng thuộc Dự án Phát triển đô thị và tái định cư Khu 5A phải được lập hồ sơ quản lý chất lượng, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ, bảo hành, bảo trì theo quy định của pháp luật tương ứng với từng thời điểm thi công. Hiện tại đang áp dụng Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ. Tất cả các hạng mục hạ tầng của dự án này hiện chưa bàn giao cho nhà nước quản lý, Công ty có trách nhiệm đầu tư, quản lý, khai thác, duy tu, sửa chữa để đảm bảo phục vụ lâu dài cho nhu cầu sử dụng trong phạm vi ranh dự án.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng gửi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Dầu khí Cửu Long nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLXD&NO.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Khánh Trình