

BIÊN BẢN

**Rà soát hồ sơ dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn,
huyện Long Thành do Công ty cổ phần đầu tư bất động sản STC Golden Land
trúng đấu giá quyền sử dụng đất.**

Hôm nay, vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 16/3/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức buổi làm việc để rà soát hồ sơ dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và Bình Sơn, huyện Long Thành do Công ty cổ phần đầu tư bất động sản STC Golden Land trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

I. Thành phần tham dự:

1. Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Ông/Bà: Trần Thế Vinh, Chức vụ: Phó Giám đốc Sở;
- Ông/Bà: Nguyễn Nho Nguyên, Chức vụ: Phó trưởng Phòng Quy hoạch;
- Ông/Bà: Huỳnh Trung Dũng, Chức vụ: Phó Giám đốc TTPTQĐ tỉnh;
- Ông/Bà: Trần Thị Dung, Chức vụ: Chuyên viên CCQLDD;
- Ông/Bà: Vũ Ngọc Linh, Chức vụ: Chuyên viên Phòng Quy hoạch.

2. Đại diện Sở Xây dựng:

- Ông/Bà: Nguyễn Như Nghĩa, Chức vụ: Chuyên viên Phòng QLTT&BDS.

3. Đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Ông/Bà: Nguyễn Thái Sơn, Chức vụ: Chuyên viên Phòng KTDN.

4. Đại diện Sở Tư Pháp:

- Ông/Bà: Tô Đình Tinh, Chức vụ: Phó Chánh Thanh tra.

5. Đại diện Sở Tài Chính:

- Ông/Bà: Nguyễn Đăng Tú, Chức vụ: Chuyên viên.

6. Đại diện Sở Y tế:

- Ông/Bà: Đỗ Văn Dũng, Chức vụ: Chuyên viên.

7. Đại diện Sở Giáo dục và Đào tạo:

- Ông/Bà: Đỗ Đăng Bảo Linh, Chức vụ: Phó Giám đốc Sở.

8. Đại diện UBND huyện Long Thành: Vắng



9. Đại diện Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land;

- Ông/Bà: Nguyễn Trung Kiên, Chức vụ: Phó tổng Giám đốc;

- Ông/Bà: Cao Mộng Bảo, Chức vụ: Trưởng ban quản lý dự án;

II. Nội dung, kết quả làm việc:

Sau khi ông Trần Thế Vinh - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường nêu lý do tổ chức buổi làm việc, Ông Nguyễn Nho Nguyên - Phó Trưởng phòng Quy hoạch báo cáo tóm tắt quá trình thực hiện dự án, kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành do Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư và đề nghị các đơn vị có ý kiến liên quan đến lĩnh vực quản lý của từng ngành.

Sau khi trao đổi các nội dung có liên quan các đơn vị tham dự họp có ý kiến thống nhất như sau:

1. Về thủ tục đầu tư: Không phải lập thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

2. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền:

Theo ý kiến của Sở Xây dựng: Qua rà soát nhận thấy đến thời điểm hiện nay toàn huyện Long Thành chưa có chương trình phát triển đô thị. UBND tỉnh mới chỉ phê duyệt chương trình phát triển đô thị thị trấn Long Thành đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030 tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 20/7/2017. Vị trí khu vực dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai không thuộc ranh khu vực phát triển đô thị thị trấn Long Thành và không có trong danh mục các dự án hạ tầng khu ưu tiên đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn thị trấn Long Thành đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 nói trên.

Căn cứ Điều 1 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, quy định: "1. Phạm vi điều chỉnh: Nghị định này điều chỉnh các hoạt động liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị bao gồm: Quy hoạch đô thị; hình thành, công bố kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị; thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành, khai thác, chuyển giao các dự án đầu tư phát triển đô thị. 2. Đối tượng áp dụng: Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia các hoạt động liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị." Từ các nội dung nêu trên, việc

xem xét các khu vực chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành không thuộc phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và thông tư hướng dẫn về các quy định liên quan, đối với dự án những trục đường chính những vị trí đối với đối diện với các công trình xã hội, chủ đầu tư phải thực hiện xây dựng nhà thô trước khi được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân.

Do vậy, đề nghị Sở Xây dựng có Văn bản nêu rõ ngoài Nghị định số 11/2013/NĐ-CP thì còn có quy định nào khác quy định cụ thể trường hợp nào được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền, trường hợp nào (thửa, lô đất) phải xây dựng nhà thô trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ý kiến bằng văn bản của Sở Xây dựng đề nghị gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường **trước ngày 22/3/2023**.

3. Về việc xây dựng các công trình xã hội tại dự án:

Qua rà soát hồ sơ, các đơn vị dự hợp thống nhất, Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land không phải thực hiện việc xây dựng các công trình sau: (gồm: Diện tích đất giáo dục: 8.814,7 m², Y tế: 1.128,5 m² và Hành chính, văn hóa: 1.761,9 m²); do phần diện tích đất này Công ty không trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, để đảm bảo chặt chẽ pháp lý, các đơn vị thống nhất báo cáo UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương và điều chỉnh Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể nội dung điều chỉnh như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 1 thông tin khu đất bán đấu giá: bỏ nội dung trách nhiệm của người trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội của dự án.

- Chuyển nội dung “điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá” từ Khoản 5 lên Khoản 1 Điều 1 về thông tin khu đất.

II. Kết Luận.

Trên cơ sở kết quả buổi làm việc, Sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng đối với các trường hợp thửa đất được phép chuyển nhượng theo hình thức phân lô



bán nền và phải xây dựng nhà thô, Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ báo cáo UBND tỉnh xem xét điều chỉnh nội dung tại quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất và ban hành 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 tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành do Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư theo quy định.

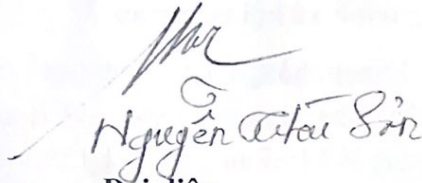
Cuộc họp kết thúc lúc 10 giờ 00 phút cùng ngày, biên bản được các thành viên tham dự thống nhất và ký tên./.

Đại diện
Sở Tài nguyên và Môi trường
PHÓ GIÁM ĐỐC

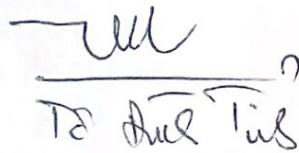


Trần Thế Vinh

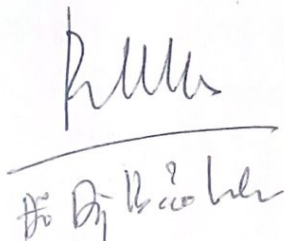
Đại diện
Sở Kế hoạch và Đầu tư


Nguyễn Tài Sơn

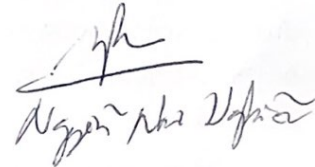
Đại diện
Sở Tư pháp


Tô Đức Tiến

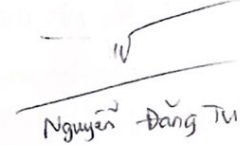
Đại diện
Sở Giáo dục và Đào tạo


Hồ Thị Kiều Linh

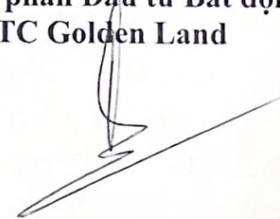
Đại diện
Sở Xây dựng


Nguyễn Như Quỳnh

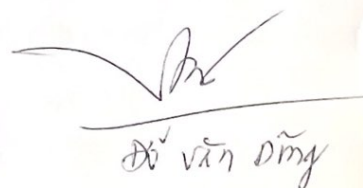
Đại diện
Sở Tài chính


Nguyễn Đăng Tú

Đại diện
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản
STC Golden Land



Đại diện
Sở Y tế


Đỗ Văn Dũng

Đại diện
UBND huyện Long Thành

Vàng