

Số: 32 /KL- TTr

Thái Nguyên, ngày 06 tháng 11 năm 2024

KẾT LUẬN THANH TRA

Thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản; đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại dự án: Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình – Giai đoạn 1 (nay là Khu đô thị Yên Bình của Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình).

Thực hiện Quyết định thanh tra số 11/QĐ-TTRXD ngày 17/7/2024 của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc Thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản; đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại dự án: Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình - Giai đoạn 1 của Công ty cổ phần đầu tư Phát triển Yên Bình (nay là Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình).

Nội dung thanh tra: Thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản; thực hiện quy hoạch, thực hiện xây dựng công trình theo giấy phép tại dự án: Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1. Đoàn thanh tra chuyên ngành của Sở Xây dựng đã làm việc với Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình) theo Quyết định thanh tra. Đoàn thanh tra đã xác minh theo các nội dung trong Đề cương thanh tra; kế hoạch tiến hành thanh tra.

Xét báo cáo Kết quả thanh tra ngày 12/10/2024 của Trưởng đoàn Thanh tra Chánh Thanh tra Sở Xây dựng Thái Nguyên kết luận như sau:

A. Khái quát chung của dự án.

Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình – Giai đoạn 1 (nay đổi là: Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình).

- Tên dự án đầu tư: Đầu tư xây dựng Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình (nay đổi là: Khu đô thị Yên Bình).

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư Phát triển Yên Bình (nay đổi là Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình).

- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đồng Tiến, xã Tân Hương, huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Đồng Tiến và phường Tân Hương, thành phố Phổ Yên).

- Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; góp phần phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Quy mô dự án: Quy mô đất toàn bộ dự án: 73,6ha, trong đó: diện tích đất Giai đoạn 1 là 30,2ha. Các sản phẩm bất động sản gồm: Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài; đất ở phân lô và đất thương mại dịch vụ đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật chuyển nhượng quyền sử dụng; đất công trình nhà ở cao tầng.

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư.

- Tổng mức đầu tư: Khoảng 2.700 tỷ đồng.

- Nguồn vốn tự có của Chủ đầu tư, vốn huy động, vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác.

B. Kết quả thanh tra:

I. Trình tự thủ tục lập, phê duyệt dự án đầu tư.

1. Các văn bản chấp thuận chủ trương, Giấy chứng nhận đầu tư.

Dự án Khu đô thị Yên Bình đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận đầu tư số 17 121 000 041 ngày 26/11/2013 cấp cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển Yên Bình thực hiện đầu tư dự án; Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án; Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 4758/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Yên Bình (lần 4); Các Quyết định giao đất số 761; 3973; 4291; 1123; 3354; 2534 của UBND tỉnh Thái Nguyên để thực hiện dự án; Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình Quyết định phê duyệt dự án số 1205/2020/QĐ-YBI ngày 12/5/2020. Trong quá trình thực hiện Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng dự án cơ bản theo đúng trình tự quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14; Luật quy hoạch số 30/2009/QH12; Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13; Luật nhà ở số 65/2014/QH13 và các Nghị định hướng dẫn các Luật.

II. Về thực hiện quy hoạch xây dựng.

1. Về kết quả thực hiện.

Dự án Khu đô thị Yên Bình đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt quy hoạch theo Quyết định số 1283/QĐ-UBND ngày 05/7/2013; Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình; Quyết định số 4758/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Yên Bình.

TT	Chức năng sử dụng đất	Theo số Quyết định phê duyệt số 4758/QĐ-UBND ngày
----	-----------------------	---

		số 4758/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thành phố Phổ Yên	
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới (ở thấp tầng, nhà chung cư hỗn hợp, ở tái định cư)	288.378,6	39,17
2	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa (Đất ở hiện trạng)	21.488,1	2,92
3	Đất công trình hạ tầng xã hội (Văn hoá, giáo dục, y tế)	37.396,4	5,08
4	Đất thương mại dịch vụ	36.118,8	4,91
5	Đất cây xanh	60.419,2	8,21
6	Đất mặt nước	11.874,1	1,61
7	Đường giao thông	246.228,4	33,45
8	Đất bãi đỗ xe	12.279,3	1,67
9	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	22.001,5	2,99
Tổng diện tích đất lập quy hoạch		736.184,0	100,00

Theo báo cáo số 12/BC-YBU ngày 29/7/2024 của Chủ đầu tư. Đoàn thanh tra kiểm tra, xác minh tại dự án Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1, Chủ đầu tư đã thực hiện được như sau:

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1 đã được chủ đầu tư xây dựng cơ bản song các hạng mục công trình Giao thông, Thông tin liên lạc, Cấp điện, Chiếu sáng, Cấp nước, Thoát nước mưa, Thoát nước thải, thi công nhà xây thô để bán. Các hạng mục trên đã được Sở Xây dựng Thái Nguyên tổ chức kiểm tra và có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng tại các văn bản số 1449/SXD-QLXD ngày 29/5/2023; số 3533/SXD-QLXD ngày 26/10/2023; số 211/SXD-QLXD ngày 24/01/2024; số 2261/SXD-QLXD ngày 30/07/2024.

- Hệ thống công trình hạ tầng xã hội của dự án Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1 gồm các công trình:

+ Công trình nhà văn hóa: Gồm có 03 lô đất quy hoạch nhà văn hóa (ký hiệu CCVH-05, CCVH-06 và CCVH-07) với tổng diện tích là 2.765m².

Trong đó: Lô đất CCVH-05 với diện tích 1.344m² là Nhà văn hóa Tổ dân phố Vinh Xương hiện đang sử dụng; 02 lô còn lại với diện tích là 1.421m², đã được đầu tư xây dựng xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật và Chủ đầu tư sẽ thực hiện bàn giao cho UBND thành phố Phủ Yên để triển khai đầu tư theo quy định của pháp luật.

+ Công trình giáo dục: Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1, quy hoạch có 01 lô đất Giáo dục (ký hiệu DG-01) với diện tích 4.508m², tại thời điểm kiểm tra chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và ngày 17/6/2024 đã tổ chức bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Yên (có biên bản bàn giao ngày 17/6/2024 kèm theo) để tổ chức đầu tư hoặc lựa chọn hình thức đầu tư theo quy định của pháp luật (Tại thời điểm kiểm tra công trình chưa được đầu tư xây dựng).

+ Công trình Thương mại, dịch vụ

Các lô đất thương mại dịch vụ trong Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1, gồm 08 lô đất (ký hiệu từ DV-05 đến DV-12) có tổng diện tích 36.118,8m². Hiện các lô đất này đã được Chủ đầu tư đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đang thực hiện kinh doanh theo quy định.

III. Việc tổ chức thực hiện xây dựng các công trình theo giấy phép được cấp.

Dự án Khu đô thị Yên Bình đã được Chủ đầu tư phê duyệt dự án tại Quyết định số 1205/2020/QĐ-YBI ngày 12/5/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình phê duyệt và được UBND thành phố Phủ Yên cấp các giấy phép xây dựng cho Công ty Cổ phần phát triển đô thị Yên Bình để thực hiện xây dựng các hạng mục tại dự án khu đô thị Yên Bình, cụ thể như sau:

- Giấy phép xây dựng số 218/GPXD ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Phủ Yên để thi công công trình hạ tầng kỹ thuật và 144 căn nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài;

- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 21/01/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Phủ Yên để thi công công trình hạ tầng kỹ thuật và 35 căn nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài;

- Giấy phép xây dựng số 250/GPXD ngày 19/9/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Yên để thi công công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Giấy phép xây dựng số 153/GPXD ngày 3/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Yên để thi công công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Giấy phép xây dựng số 1126/GPXD ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Yên để thi công công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Kết quả thực hiện.

Dự án Khu đô thị Yên bình - Giai đoạn 1 được Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cơ bản xong và đã được Chủ đầu tư, phòng QLĐT thành phố Phủ Yên tổ chức nghiệm thu bộ phận công

trình tại các biên bản số 01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 năm 2022; Sở Xây dựng Thái Nguyên đã tổ chức kiểm tra và có Thông báo kết quả công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng tại các văn bản số 1449/SXD-QLXD ngày 29/5/2023; số 3533/SXD-QLXD ngày 26/10/2023; số 211/SXD-QLXD ngày 24/01/2024; số 2261/SXD-QLXD ngày 30/7/2024.

Đoàn thanh tra Sở xây dựng tổ chức kiểm tra phần nổi một số vị trí mặt cắt công trình hạ tầng; một số thông số của một số mẫu nhà xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của dự án tại hiện trường. Kết quả cụ thể như sau:

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1. Qua kiểm tra một số vị trí tại hiện trường cho thấy:

+ Mặt cắt đường vành đai 5 có chỉ giới xây dựng tính từ mép ngoài công trình đến mép ngoài bó vỉa là 11,2m.

+ Mặt cắt 5-5 (đường gom Quốc lộ 3 mới Hà Nội - Thái Nguyên): có chỉ giới xây dựng tính từ mép ngoài công trình đến mép ngoài bó vỉa là 5 m.

+ Mặt cắt 10A-10A: Lộ giới 15m trong đó lòng đường 7m + vỉa hè (2x4,0)m.

+ Mặt cắt 10B-10B: Lộ giới 15m trong đó lòng đường 6m + vỉa hè (2x4,5)m.

+ Mặt cắt 12-12: (đường kết nối khu dân cư hiện trạng) Lộ giới 7m trong đó lòng đường 7m.

+ Mặt cắt 14-14: (đường kết nối khu dân cư hiện trạng) Lộ giới 5m trong đó lòng đường 5m.

- Tổng số nhà xây thô mặt ngoài của dự án là 179 căn, trong đó đã xây dựng xong 119 căn, còn lại 60 căn đang được đầu tư xây dựng. Kiểm tra một số thông số của một số mẫu nhà xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của dự án, kết quả cụ thể như sau:

+ Tại vị trí ô đất DO-65 (Mẫu 13A) đang được xây dựng phần thô tầng 2, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch chịu lực, chỉ giới xây dựng tính từ mép ngoài vỉa hè đến mép tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng có khoảng cách là 7m, cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,18m; chiều dài nhà 14,4m; chiều rộng 5m; chiều cao tầng 1 là 3,9m.

+ Tại vị trí ô đất DO-69 (Mẫu 13C) đang được xây dựng hoàn thiện phần mái tầng 4, chỉ giới xây dựng tính từ mép ngoài vỉa hè đến mép tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng là 7m, cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,18m; chiều dài nhà 18,8m; chiều rộng 5m; chiều cao tầng 1 là 3,9m.

+ Tại vị trí ô đất DO-79: Mẫu 12A đang được xây dựng phần thô tầng 1, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch chịu lực, chỉ giới xây dựng tính từ mép ngoài vỉa hè đến mép tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng là 7m, cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,16m; chiều dài nhà 14,4m; chiều rộng 5m; chiều cao tầng 1 là 3,9m.

+ Tại vị trí ô đất DO-62: Mẫu M3 đã thi công xong có chỉ giới xây dựng tính từ mét ngoài vỉa hè đến mét tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng là 7m, cốt nền xây dựng công trình cao hơn cốt vỉa hè là 0,75m. Chiều dài nhà 12,2m; chiều rộng 10m; số tầng 4 tầng; chiều cao tầng 1 là 3,6m.

+ Tại vị trí ô đất DO-84: Mẫu M8 đã thi công xong có chỉ giới xây dựng tính từ mét ngoài vỉa hè đến mét tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng là 11,2m; cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,18m. Chiều dài nhà 13,2m, chiều rộng 5,0m; số tầng 4 tầng; chiều cao tầng 1 là 3,9m.

+ Tại vị trí ô đất DO-85 (Mẫu M9C) đã thi công xong có chỉ giới xây dựng tính từ mét ngoài vỉa hè đến mét tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng là 11,2 m, cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,18m. Chiều dài nhà 15m, chiều rộng 6,2m; chiều cao tầng 1 là 3,9m; tầng 2 cao 3,3m; tầng 3 là 3,3m.

+ Tại vị trí ô đất DO-78 (Mẫu M12A) đã thi công xong có chỉ giới xây dựng tính từ mét ngoài vỉa hè đến mét tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng là 7,0m; cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,18m. Chiều dài nhà 14,4m; chiều rộng 5,0m; số tầng 4 tầng; chiều cao tầng 1 là 3,9m.

+ Tại vị trí ô đất DO-78 (Mẫu M13A) đã thi công xong có chỉ giới xây dựng tính từ mét ngoài vỉa hè đến mét tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng 7,0 m; cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,15m. Chiều dài nhà 14,4m; chiều rộng 5m; số tầng 4 tầng; chiều cao tầng 1 là 3,9m.

+ Tại vị trí ô đất DO-70 (Mẫu M14A) đã thi công xong có chỉ giới xây dựng tính từ mét ngoài vỉa hè đến mét tiếp giáp với mặt ngoài của công trình xây dựng 7,0 m; cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,16m. Chiều dài nhà 13m; chiều rộng 8,0m; số tầng 4 tầng, chiều cao tầng 1 là 3,9m.

- Hạng mục vỉa hè: Đoàn thực hiện kiểm tra một số vị trí, với kết quả như sau: Tại vị trí đoạn tuyến từ nút G107 đến nút G109 tuyến B1-1, phía bên khu dân cư hiện trạng có vỉa hè rộng 3m; đoạn từ nút G148 đến nút G149 tuyến RD11 có vỉa hè rộng 3,3m.

- Hạng mục thông tin liên lạc: Hiện tại đã thi công hào cáp và các bộ tủ thông tin, đường ống HDPE xoắn đã được chôn chìm để chờ để lắp các tủ phân phối và luôn cáp thông tin liên lạc đã được UBND thành phố PY nghiệm thu.

- Hạng mục phòng cháy chữa cháy của dự án Khu đô thị Yên Bình đã được thi công xong và được Công an tỉnh Thái Nguyên chấp thuận nghiệm thu về PCCC ngày 11/5/2023.

2 . Về tồn tại, hạn chế.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình đã được UBND thành phố Phố Yên cấp các Giấy phép xây dựng số 218/GPXD ngày 30/12/2021; số 06/GPXD ngày 21/01/2022; số 250/GPXD ngày 19/9/2022; số 153/GPXD ngày

03/03/2023; số 1126/GPXD ngày 29/12/2023 để đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Yên Bình giai đoạn 1. Trong quá trình kiểm tra hồ sơ giấy phép so với thực tế thi công tại hiện trường cơ bản theo đúng theo các giấy phép đã được UBND thành phố Phổ Yên cấp. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện một số hạng mục công trình còn có một số tồn tại như sau:

- Hạng mục vỉa hè: Tại vị trí đoạn tuyến từ nút G107 đến nút G109 tuyến B1-1, phía bên khu dân cư hiện trạng có vỉa hè rộng 3m; đoạn từ nút G148 đến nút G149 tuyến RD11 có vỉa hè rộng 3,3m, (Theo hồ sơ thiết kế là 4m). Do không đền bù giải phóng được mặt bằng, Chủ đầu tư đã trình cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch tại quyết định số 5924/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 và hoàn công theo thực tế xây dựng công trình.

+ Hạng mục xây thô, hoàn thiện mặt ngoài khu B1 của dự án theo hồ sơ được cấp phép cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,45m. Nhưng thực tế tại căn nhà ở DO62 lô số 01 có cốt nền xây dựng công trình đến cốt nền sân là 0,75m chưa đúng với giấy phép. Chủ đầu tư đã trình cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh tại Quyết định số 5924/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu đô thị Yên Bình; trong đó đã điều chỉnh cao độ hoàn thiện nền tầng 1 so với hè từ 0,45 đến 0,75m phù hợp với thực tế thi công và hồ sơ hoàn công.

VI. Việc chấp hành quy định pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư.

1. Kết quả thực hiện.

1.1. Về thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư.

Dự án đầu tư Khu đô thị Yên Bình đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 06/12/2019; Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình phê duyệt dự án số 1205/2020/QĐ-YBI ngày 12/5/2020. Trong đó Chủ đầu tư thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản gồm:

1.1.1. Bất động sản Nhà xây thô hình thành trong tương lai:

Dự án Khu đô thị Yên Bình đã được Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài của dự án 179 căn. Trong đó đã xây dựng xong và đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là 173/179 chủ đầu tư đã thực hiện bán được 119 căn, cụ thể như sau:

- Các Văn bản thông báo về việc đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

+ Văn bản số 3011/SXD-QLN&PTĐT ngày 26/10/2022 của Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Dự án Khu đô thị Yên Bình (đợt 1) là: 69 căn.

+ Văn bản số 3787/SXD-QLN&PTĐT ngày 29/12/2022 của Sở Xây dựng

thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Dự án Khu đô thị Yên Bình (đợt 2) là: 55 căn.

+ Văn bản số 2840/SXD-QLN&PTĐT ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Dự án Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1 (đợt 3) là: 49 căn.

- Các Văn bản thông báo về đủ điều kiện huy động vốn:

+ Văn bản số 29/SXD-QLN&PTĐT ngày 07/01/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện huy động vốn để hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết thực hiện giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Yên Bình;

+ Văn bản số 281/SXD-QLN&PTĐT ngày 28/01/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện huy động vốn để hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết thực hiện giai đoạn 1 (đợt 2) dự án Khu đô thị Yên Bình

- Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng:

+ Hợp đồng nguyên tắc về việc cấp bảo lãnh số 01/2022/5929156/HĐCBL ngày 21/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ. (Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng nguyên tắc về việc cấp bảo lãnh cho người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho dự án Khu đô thị Yên Bình giai đoạn 1).

1.1.2. Bất động sản đất ở đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật chuyên nhượng cho người dân tự xây dựng nhà:

Dự án Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1 đã được Chủ đầu tư thi công xong các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu và được UBND tỉnh ban hành các quyết định về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở là: 875/875 ô đất; Sở Xây dựng đã tổ chức kiểm tra và ban hành các thông báo để Chủ đầu tư tổ chức kinh doanh theo quy định, cụ thể:

- Các Quyết định số 776/QĐ-UBND ngày 7/4/2023 và Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 01/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với Dự án Khu đô thị Yên Bình - giai đoạn 1 là 875 ô đất.

- Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên đã có các Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 1449/SXD-QLXD ngày 29/5/2023; số 3533/SXD-QLXD ngày 26/10/2023; số 211/SXD-QLXD ngày 24/01/2024; số 2261/SXD-QLXD ngày 30/07/2024.

- Tại thời điểm kiểm tra Chủ đầu tư đã bán được 864 ô đất cho người dân tự xây nhà.

1.1.3. Bất động sản đất thương mại dịch vụ khác được phép đưa vào kinh

doanh:

- Các lô đất thương mại dịch vụ trong Khu đô thị Yên Bình – Giai đoạn 1 gồm 08 lô đất (ký hiệu từ DV-04 đến DV-12) có tổng diện tích 36.118,8m². Hiện các lô đất này đã được đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và Chủ đầu tư đang thực hiện kinh doanh theo quy định.

- Tại thời điểm kiểm tra Chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên chấp thuận cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản tại Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 10/6/2024; Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình đã thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị Yên Bình – Giai đoạn 1 là Khu đất Thương mại dịch vụ ký hiệu DV-09, có diện tích 300m² cho Công ty TNHH Vận tải Việt Chiến (đơn vị kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tiến độ, nội dung dự án).

1.2. Về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Thực hiện trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình đã huy động đủ vốn từ các nguồn tài chính hợp pháp để triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị Yên Bình – Giai đoạn 1 theo đúng quy định của Pháp luật và tuân thủ theo đúng các Giấy chứng nhận đầu tư, các Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy phép xây dựng và các quy định có liên quan khác.

- Việc bán, chuyển nhượng các bất động sản được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật: Bàn giao nhà thô cho khách hàng sau khi căn nhà xây thô đã có các văn bản xác nhận hoàn thành của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp đồng mua bán, Hợp đồng chuyển nhượng; Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình đã không ủy quyền cho bất kỳ bên thứ ba nào thực hiện việc ký kết các Hợp đồng mua bán, Hợp đồng chuyển nhượng các bất động sản của Dự án Khu đô thị Yên Bình – Giai đoạn 1. Chủ đầu tư tự thực hiện ký kết các hợp đồng mua bán với các bên, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các ô đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở với tổng số lô đất đủ điều kiện là: 875 ô đất. Trong đó chủ đầu tư đã ký hợp đồng bán cho người dân là 864 ô đất, người dân đã đầu tư xây dựng nhà trên ô đất DO-62-07, 13,14 và DO-75 gồm các ô số 45, 46, 49, 53, 54, 62, 63, 65, 67.

*Kiểm tra 10/864 hợp đồng, đơn vị áp dụng theo đúng mẫu (mẫu số 06) hợp đồng và thực hiện thanh toán đúng quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

* Kiểm tra 10/119 Hợp đồng mua bán nhà đối với các căn nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài đơn vị áp dụng theo đúng mẫu (mẫu số 03) và thực hiện thanh toán theo đúng tỷ lệ % hợp đồng đã ký, quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản đối với lô đất Thương mại dịch vụ sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho phép chuyển nhượng: Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên chấp thuận cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản theo Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 10/6/2024, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình đã thực hiện chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị Yên Bình – Giai đoạn 1 là Khu đất Thương mại dịch vụ ký hiệu DV-09 có diện tích 300m².

1.3. Về tiến độ thực hiện dự án:

Dự án Khu đô thị Yên Bình đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 Trong đó thời gian và tiến độ thực hiện của dự án được thực hiện đến hết Quý I năm 2030 là hoàn thành quyết toán, bàn giao dự án theo quy định.

1.4. Việc kinh doanh bất động sản:

1.4.1. Điều kiện năng lực của chủ đầu tư.

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển Yên Bình được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 170300419 ngày 16/10/2008; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 1 số 4600456793 ngày 08/12/2009 và các lần đăng ký thay đổi (từ lần thứ 2 ngày 29/01/2010 đến lần thứ 17 ngày 08/7/2024); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần phát triển đô thị Yên Bình số 4601619899 do Sở kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 01/7/2024 (*Cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình sau khi tách từ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình*).

- Thực hiện kinh doanh các bất động sản thuộc Dự án Khu đô thị Yên Bình - Giai đoạn 1, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Yên Bình đã ký Hợp đồng tư vấn và tìm kiếm khách hàng số 1002/2022/YBI-ĐXMB/HDMG ngày 10/02/2022 với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc về việc tiếp thị và phân phối sản phẩm thuộc dự án Khu đô thị Yên Bình giai đoạn 1.

1.4.2. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh.

Theo báo cáo số 12/BC-YBU ngày 29/7/2024 của Chủ đầu. Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra việc thực hiện công khai các thông tin về bất động sản của Dự án Khu đô thị Yên Bình – Giai đoạn 1 của Chủ đầu tư, kết quả kiểm tra cụ thể như sau:

- Việc niêm yết công khai của Chủ đầu tư ; Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc: Tại Văn phòng Ban Quản lý dự án Khu đô thị Yên

Bình giai đoạn 1 và Sàn giao dịch của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, thực hiện niêm yết công khai các thông tin:

+ Hồ sơ pháp lý của Dự án Khu đô thị Yên Bình – Giai đoạn 1 và các bất động sản của dự án:

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các Quyết định điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Dự án Khu đô thị Yên Bình;

+ Các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án Khu đô thị Yên Bình cùng các bản vẽ quy hoạch;

+ Quyết định chấp thuận đầu tư Dự án Khu đô thị Yên Bình;

+ Hồ sơ thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thiết kế các căn nhà xây thô của Dự án;

+ Các quyết định, văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên và Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở và thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bất động sản đưa vào kinh doanh;

+ Các văn bản pháp lý khác liên quan đến Dự án Khu đô thị Yên Bình.

+ Danh mục các bất động sản đưa vào kinh doanh bao gồm các thông tin về loại bất động sản, vị trí, diện tích đất, diện tích xây thô, hình thức sử dụng, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, khoảng giá bán bất động sản,....

+ Danh mục các bất động sản đã bán, chuyển nhượng và Danh mục các bất động sản còn lại tiếp tục kinh doanh được cập nhật hàng tháng.

- Việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư: Đoàn thanh tra kiểm tra xác minh tại trang thông tin điện tử: <http://yenbinhcorp.com> của Chủ đầu tư. Kết quả Chủ đầu tư đã công khai một số nội dung sau:

+ Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

+ Quyết định v/v cho phép chuyển nhượng một phần dự án KĐT YB.

+ Thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án KĐT Yên Bình.

+ Cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, xây nhà đối với dự án KĐT Yên Bình.

+ Công Ty Yên Bình báo cáo đồ án Quy hoạch chi tiết KĐT Yên Bình.

2 . Về tồn tại, hạn chế.

Dự án đầu tư Khu đô thị Yên Bình đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 06/12/2019; Các Quyết định giao đất số 761; 3973; 4291; 1123; 3354; 2534 của UBND tỉnh

Thái Nguyên để thực hiện dự án; Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Yên Bình phê duyệt dự án tại Quyết định số 1205/2020/QĐ-YBI ngày 12/5/2020. Trong quá trình thực hiện xây dựng dự án Khu đô thị Yên Bình giai đoạn 1, có nội dung Chủ đầu tư thực hiện không đúng với quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật nhà ở năm 2014. Cụ thể: Chủ đầu tư công khai không đầy đủ thông tin trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp về bất động sản đưa vào kinh doanh (*Không công khai về thông tin giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản*). Vi phạm điểm i khoản 2 Điều 6 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

C. Kết luận.

Dự án Khu đô thị Yên Bình đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận đầu tư số 17121000041 ngày 26/11/2013; Quyết định số 1283/QĐ-UBND ngày 05/7/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ công nghiệp Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Quyết định số 5924/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Quyết định số 4758/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Yên Bình, tỉnh Thái Nguyên; các Quyết định giao đất số 761; 3973; 4291; 1123; 3354; 2534 của UBND tỉnh Thái Nguyên để thực hiện dự án Khu đô thị Yên Bình giai đoạn 1 tại phường Đồng tiến và phường Tân Hương, thành phố Phổ Yên. Trong quá trình thực hiện Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng dự án cơ bản theo đúng trình tự quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14; Luật quy hoạch số 30/2009/QH12; Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13; Luật nhà ở số 65/2014/QH13 và các Nghị định hướng dẫn luật. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện xây dựng dự án còn có nội dung Chủ đầu tư thực hiện chưa đúng quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, cụ thể:

- Chủ đầu tư công khai không đầy đủ thông tin trên trang thông tin điện tử Web <http://yenbinhcorp.com>, của doanh nghiệp (*Không công khai về thông tin giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản*). Vi phạm điểm i khoản 2 Điều 6 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. *Trách nhiệm thuộc Chủ đầu tư.*

- Đoàn thanh tra đã thực hiện lập biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC ngày 02/10/2024 với hành vi vi phạm nêu trên của Chủ đầu tư và chuyển hồ sơ đến cơ quan có đủ thẩm quyền (UBND thành phố Phổ Yên) để xử lý vi phạm hành chính về đầu tư xây dựng dự án kinh doanh bất động sản đối với Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình, theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày

28/1/2022 của Chính phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

- UBND thành phố Phổ Yên đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 77/QĐ-XPHC ngày 08/10/2024. Với mức phạt 110.000.000 đồng đối với Công ty cổ phần Phát triển đô thị Yên Bình đã có hành vi “*Không công khai, công khai không đầy đủ hoặc không đúng các nội dung về dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định*”.

D. Kiến nghị các biện pháp xử lý.

- Yêu cầu UBND thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên chỉ đạo phòng chuyên môn của thành phố kiểm tra, xử lý vi phạm (nếu có) việc xây dựng nhà theo giấy phép của các Chủ đầu tư và các hộ dân đã đầu tư xây dựng nhà tại Khu đô thị Yên Bình, theo quy định tại Khoản 4 Điều 104 Luật xây dựng số 50/2014/QH13.

- Yêu cầu Chủ đầu tư dự án (Công ty Cổ phần phát triển đô thị Yên Bình), các tổ chức, cá nhân có liên quan kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của các cá nhân, tập thể đã để xảy ra những tồn tại, hạn chế mà Đoàn thanh tra đã nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

- Yêu cầu Chủ đầu tư dự án tổ chức bàn giao phần đất để xây dựng nhà văn hóa cho UBND thành phố Phổ Yên để UBND thành phố Phổ Yên quản lý và có kế hoạch đầu tư xây dựng theo quy định.

- Yêu cầu Chủ đầu tư dự án nghiêm túc thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng, UBND thành phố Phổ Yên đã nêu trong các văn bản thông báo, biên bản nghiệm thu.

Đ. Thực hiện Kết luận thanh tra

- Yêu cầu Công ty Cổ phần phát triển đô thị Yên Bình, các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Kết luận thanh tra và có báo cáo kết quả thực hiện bằng văn bản gửi về Thanh tra Sở Xây dựng Thái Nguyên trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra để tổng hợp báo cáo Chánh Thanh tra Sở Xây dựng.

- Giao Trưởng đoàn thanh tra có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện Kết luận Thanh tra./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Thái Nguyên (B/c);
- Thanh tra tỉnh (B/c);
- Giám đốc và các Phó giám đốc Sở (B/c)
- UBND thành phố Phổ Yên;
- Công ty Cổ phần phát triển đô thị Yên Bình (để T/H);
- Chánh thanh tra Sở;
- Trang thông tin của Sở Xây dựng TN (Website);
- Lưu: VT, TTr.



Nguyễn Văn Vy