

Số: /BQL-QLĐT

Bình Định, ngày tháng năm 2025

V/v một số vấn đề liên quan đến dự án Đầu tư
phát triển đô thị tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc
Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội

Kính gửi: Bà Giang Thị Hương và các Cư dân tại Phân
khu số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái
Nhơn Hội tham gia vào Đơn đề nghị
ngày 10/3/2025.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Định tại Văn bản số 2301/UBND-KT ngày 24/3/2025 về xử lý, giải quyết kiến nghị của Cư dân tại Văn bản đề ngày 10/3/2025 liên quan đến dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định thông báo một số nội dung liên quan đến kiến nghị của Quý Cư dân như sau:

1. Về hạ tầng kỹ thuật tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội

Các dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội do Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt làm Chủ đầu tư, Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings là đối tác phát triển dự án (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các nền đất từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, sau đó chuyển nhượng lại cho các hộ dân).

Trên thực tế, do ảnh hưởng của nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, tiến độ triển khai các dự án bị chậm so với thời gian ghi tại Quyết định chấp thuận đầu tư. Về vấn đề này, UBND tỉnh đã có nhiều văn bản chỉ đạo, giao Ban Quản lý Khu kinh tế tổ chức nhiều cuộc họp, đồng thời, có nhiều văn bản đôn đốc nhắc nhở chủ đầu tư từ năm 2021 đến nay. Tuy nhiên, tiến độ triển khai của các dự án chưa có nhiều chuyển biến.

Ngày 01/11/2024, UBND tỉnh đã chủ trì họp nghe báo cáo tình hình triển khai các dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, 4, 9. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 452/TB-UBND ngày 5/11/2024, thông báo ý kiến Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Tự Công Hoàng yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings thực hiện một số nội dung với các mốc thời gian cụ thể như sau:

a) Khẩn trương thực hiện hoàn thành công trình điện, nước tại các Phân khu số 2, 4, 9 trong **tháng 11/2024**; hoàn thiện đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng các công trình, hạng mục công trình bị xuống cấp, hư hỏng, thời gian hoàn thành trước ngày **30/6/2025**.

b) Khẩn trương hoàn tất hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi của các hạng mục còn lại của dự án, trình Bộ Xây dựng thẩm định theo quy định. Thời gian hoàn thành đầy đủ hồ sơ thủ tục để triển khai xây dựng trước ngày **30/6/2025**.

c) Hoàn tất các thủ tục liên quan về đầu tư xây dựng Khu trung tâm xanh trong năm 2024, tổ chức triển khai thực hiện trong **tháng 2/2025**.

d) Thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ tài chính đối với dự án tại Phân khu số 9, theo đúng quy định của pháp luật. Thực hiện kê khai, hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính, nộp lệ phí trước bạ nhà, đất theo hướng dẫn của Cục Thuế tỉnh, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh trong **năm 2024**.

e) Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế làm việc cụ thể với Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh để được hướng dẫn về việc hoàn thiện các thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho dân, có các giải pháp khắc phục để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân theo Luật kinh doanh bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024, thời gian hoàn thành các thủ tục trong **năm 2024**; hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đủ điều kiện trong **Quý I/2025**.

- Chủ động làm việc và có trách nhiệm trả lời đầy đủ các nội dung đơn thư kiến nghị của các hộ dân, có cam kết cụ thể, đồng thời gửi nội dung trả lời về Ban Quản lý Khu kinh tế để biết và theo dõi, hoàn thành trong **tháng 11/2024**.

Về kết quả thực hiện của chủ đầu tư đối với chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 452/TB-UBND:

Qua theo dõi, giám sát và kiểm tra thực tế tại hiện trường, nhận thấy việc thực hiện của các đơn vị chưa đảm bảo yêu cầu so với tiến độ theo Thông báo số 452/TB-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh. Do đó, Ban Quản lý Khu kinh tế đã tiếp tục tổ chức 02 buổi làm việc (ngày 24/12/2024 và ngày 13/3/2025) với Lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings về tiến độ triển khai các dự án tại Phân khu số 2, 4, 9. Tuy nhiên, kết quả thực hiện vẫn chưa đạt như kỳ vọng.

Tại Văn bản số 108/2025/PĐ-KTK ngày 21/3/2025, chủ đầu tư lại tiếp tục cam kết: Đầu tư hoàn thành công trình cấp nước tại Phân khu số 2 trong tháng 4/2025; hoàn thành cấp điện các Phân khu trước ngày 30/6/2025; trình thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các lô đất không diện phân lô bán nền trong tháng 4/2025; đang thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với tiền thuê đất nộp bổ sung do điều chỉnh quy hoạch Phân khu số 9.

2. Về thủ tục triển khai xây dựng nhà ở và hiện trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Công ty CP Phát triển bất động sản Phát Đạt được UBND tỉnh đồng ý cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho người dân xây dựng nhà ở dưới hình thức phân lô bán nền, tổng cộng 4.773 lô đất trên tổng số 5.641 lô đất tại các Phân khu số 2, 4, 9. Theo đó, từ năm 2019 đến năm 2023, căn cứ các quy định hiện hành (Luật đất đai 2013, Luật kinh doanh đất động sản 2014), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã thực hiện ký cấp 2.874 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân theo đề nghị của Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings. Tuy nhiên, kể từ ngày 01/8/2024, theo Khoản 1 Điều 28, Khoản 1 Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai 2024 (thay thế cho Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và Luật Đất đai 2013) đã quy định cụ thể về điều kiện, đối tượng, việc kinh doanh bất động sản dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở như sau: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải là Chủ đầu tư dự án bất động sản; Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng là cá nhân. Do vậy, phát sinh vướng mắc, làm tồn đọng hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được giải quyết.

Ngoài ra, đối với các lô đất ODV (lô đất không thuộc diện phân lô bán nền, Chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở đúng theo quy hoạch mới được phép chuyển nhượng cho dân), Chủ đầu tư đã ký hợp đồng thỏa thuận, chuyển nhượng, mua bán với dân, nhưng hiện nay các thủ tục đầu tư vẫn chưa hoàn thiện, nên người dân chưa xây dựng được nhà ở, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về vấn đề này, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt báo cáo đang triển khai thiết kế cơ sở để trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng trong tháng 4/2025.

3. Về việc giải quyết các thực trạng nêu trên

Đối với thực trạng nêu trên, Ban Quản lý Khu kinh tế đã chủ trì, mời các Sở, ngành liên quan tổ chức cuộc họp, thống nhất đề xuất UBND tỉnh thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành, và đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 734/UBND-KT ngày 03/02/2025. Theo đó, Ban Quản lý Khu kinh tế đã ban hành Quyết định số 114/QĐ-BQL ngày 18/3/2025 thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành đối với các dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, 4, 9. Để phục vụ công tác kiểm tra của Đoàn kiểm tra, Ban Quản lý Khu kinh tế cũng đã có Thông báo số 50/TB-BQL ngày 21/3/2025 đề nghị Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt thực hiện Lập Báo cáo tự kiểm tra đối với từng Dự án và cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến tình hình triển khai Dự án về Ban Quản lý Khu kinh tế trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày ký Thông báo. Sau khi có kết quả kiểm tra của Đoàn liên ngành, Ban Quản lý Khu kinh tế sẽ báo cáo, đề xuất UBND tỉnh phương án giải quyết các khó khăn vướng mắc cũng như xử lý các vi phạm (nếu có) đối với các dự án nêu trên theo đúng quy định.

Do vậy, Ban Quản lý Khu kinh tế sẽ tổ chức Buổi gặp mặt với Quý Cư dân tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội sau khi Đoàn Kiểm tra liên ngành hoàn thành nhiệm vụ (Dự kiến thời gian kết thúc kiểm

tra vào ngày 25/4/2025) và có kết quả xử lý cũng như giải quyết các khó khăn vướng mắc liên quan đến các dự án nêu trên.

Tại Đơn đề nghị ngày 10/3/2025 của Cư dân tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Bà Giang Thị Hương ký tên là người làm đơn. Do vậy, rất mong Bà Giang Thị Hương chuyển tiếp văn bản này đến các Cư dân đã tham gia vào Đơn đề nghị nêu trên.

Ban Quản lý Khu kinh tế trân trọng thông báo và rất mong sự phối hợp của Bà Giang Thị Hương và Quý Cư dân liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- Lãnh đạo ban;
- Phòng QLQHXD;
- Bà Giang Thị Hương;
- Lưu: VT, QLĐT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Lê Hoàng Nghi