

Số: 816 /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 25 tháng 3 năm 2021

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 1)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 45/NQ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Nghị quyết số 87/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thông qua kế hoạch thu hồi đất; chuyển mục đích sử dụng đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Công văn số 1914/UBND-TH ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

Căn cứ Quyết định số 5233/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố Đồng Hới;

Căn cứ Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;

Căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 19 tháng 5 năm 2020; Phụ lục hợp đồng số 01/2020/PLHĐ-ĐAĐT ngày 27/7/2020 giữa Sở Xây dựng (Cơ quan nhà nước được ủy quyền ký hợp đồng) với Công ty Cổ phần xây dựng số 3 (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (Doanh nghiệp dự án); Phụ lục hợp đồng số 02/2020/PLHĐ-ĐAĐT ngày 06/11/2020 giữa Sở Xây dựng (Cơ quan nhà nước được ủy quyền ký hợp đồng) với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (Doanh nghiệp dự án);

Xét Đơn xin giao đất, thuê đất ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 126/TTr-STNMT ngày 24 tháng 3 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Chuyển mục đích sử dụng **180.873,2 m²** (Một trăm tám mươi nghìn tám trăm bảy mươi ba phẩy hai mét vuông) đất tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới sang đất phi nông nghiệp (đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ; đất khu vui chơi, giải trí công cộng; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất sinh hoạt cộng đồng; đất có mặt nước chuyên dùng; đất giao thông) theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Trong đó:

- Đất do Ban Quản lý rừng phòng hộ thành phố Đồng Hới sử dụng chuyển mục đích là 176.451,8 m² đất rừng sản xuất (rừng trồng) (bao gồm: 174.660,9 m² đất trong phạm vi thực hiện dự án; 1.790,9 m² đất ngoài phạm vi thực hiện dự án, trong phạm vi quy hoạch đất giao thông) đã được UBND thành phố Đồng Hới thu hồi tại Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 14/8/2020, điều chỉnh tại Quyết định số 5627/QĐ-UBND ngày 31/12/2020.

- Đất do UBND xã Bảo Ninh quản lý chuyển mục đích là 4.421,4 m², bao gồm: 1.739,5 m² đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; 2.559,9 m² đất giao thông và 122,0 m² đất thủy lợi.

2. Giao và cho thuê **179.082,3 m²** (Một trăm bảy mươi chín nghìn không trăm tám mươi hai phẩy ba mét vuông) đất đã chuyển mục đích tại khoản 1 Điều này cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (địa chỉ: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam) để thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 1). Trong đó:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 67.996,1 m² (đất ở tại nông thôn).

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 23/3/2070. Khi chuyển nhượng thì người mua được sử dụng đất ổn định lâu dài.

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 7.091,3 m² (đất thương mại, dịch vụ).

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 23/3/2070.

c) Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực hiện dự án: 103.994,9 m² (bao gồm: 17.801,4 m² đất ở tại nông thôn (đất ở xã hội); 24.630,1 m² đất khu vui chơi, giải trí công cộng; 2.487,7 m² đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; 1.208,7 m² đất sinh hoạt cộng đồng; 4.123,0 m² đất có mặt nước chuyên dùng và 53.744,0 m² đất giao thông).

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 23/8/2021.

Sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định, Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý theo đúng quy định.

*.Vị trí, kích thước, ranh giới khu đất được xác định theo kết quả chỉnh lý địa chính các thửa đất thuộc Tờ bản đồ địa chính số 16, xã Bảo Ninh do Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10/3/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 12/3/2021, kèm theo Quyết định này.

* Giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp: Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo giá đất cụ thể; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Cục Thuế.

4. Giao 1.790,9 m² (Một nghìn bảy trăm chín mươi chẵn mét vuông) đất đã chuyển mục đích tại khoản 1 Điều này (đất rừng sản xuất (rừng trồng) do Ban Quản lý rừng phòng hộ thành phố Đồng Hới sử dụng ngoài phạm vi quy hoạch bị ảnh hưởng, thuộc phạm vi quy hoạch đất giao thông) cho UBND xã Bảo Ninh quản lý theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm thực hiện các nội dung trong Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 19 tháng 5 năm 2020; phụ lục Hợp đồng số 01/2020/PLHĐ-ĐAĐT ngày 27/7/2020 và Phụ lục Hợp đồng số 02/2020/PLHĐ-ĐAĐT ngày 06/11/2020 giữa Sở Xây dựng (Cơ quan nhà nước được ủy quyền ký hợp đồng) với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (Doanh nghiệp dự án); kiểm tra, giám sát và quản lý chất lượng công trình do Nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, Sở Xây dựng có trách nhiệm cung cấp toàn bộ thông tin, tài liệu có liên quan đến dự án cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện định giá đất cụ thể theo đúng quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật; ký hợp đồng thuê đất; xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa; xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định; tổ chức chỉnh lý hồ sơ địa chính.

3. Cục Thuế xác định các khoản nghĩa vụ tài chính và thông báo cho Nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông có trách nhiệm:

- Hoàn thành các thủ tục về bảo vệ môi trường trước khi triển khai dự án, các nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Thực hiện theo các quy định tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 19 tháng 5 năm 2020 và Phụ lục Hợp đồng số 02/2020/PLHĐ-ĐAĐT ngày 06/11/2020; quản lý, sử dụng khu đất được giao theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan; hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định và bàn giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND xã Bảo Ninh; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông và Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm THCB - VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVTNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT, CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đoàn Ngọc Lâm

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG CẦU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 02-12-2021

Số chứng thực: 4081... Quyển số: 0...CT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN
VƯƠNG TRỌNG THẾ

QUYẾT ĐỊNH

BẢN SAO

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 2)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Công văn số 1914/UBND-TH ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

Căn cứ Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;

Căn cứ Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-DĐT ngày 19 tháng 5 năm 2020 giữa Sở Xây dựng (Cơ quan nhà nước được ủy quyền ký hợp đồng) với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (Doanh nghiệp dự án);

Căn cứ Nghị quyết số 173/NQ-HĐND ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình Thông qua kế hoạch thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 1288/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố Đồng Hới;

Xét Đơn xin giao đất ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 290/TTr-STNMT ngày 04 tháng 6 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Chuyển mục đích sử dụng 1.448,5 m² (Một nghìn bốn trăm bốn mươi tám phẩy năm mét vuông) đất tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới sang đất phi

nông nghiệp (đất ở tại nông thôn; đất khu vui chơi, giải trí công cộng; đất giao thông) theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Trong đó:

- Đất do Ban Quản lý rừng phòng hộ thành phố Đồng Hới sử dụng chuyển mục đích: 834,6 m² đất rừng sản xuất (rừng trồng) đã được UBND thành phố Đồng Hới thu hồi tại Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 14/8/2020; điều chỉnh tại Quyết định số 5627/QĐ-UBND ngày 31/12/2020.

- Đất do UBND xã Bảo Ninh quản lý chuyển mục đích: 613,9 m² đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

2. Giao 1.448,5 m² (Một nghìn bốn trăm bốn mươi tám phẩy năm mét vuông) đất đã chuyển mục đích tại khoản 1 Điều này cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (địa chỉ: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam) để thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 2). Trong đó:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 1.096,8 m² đất (đất ở tại nông thôn).

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 23/3/2070. Khi chuyển nhượng thì người mua được sử dụng đất ổn định lâu dài.

b) Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực hiện dự án: 351,7 m² đất (bao gồm: 25,6 m² đất ở tại nông thôn (đất ở xã hội); 123,2 m² đất khu vui chơi, giải trí công cộng và 202,9 m² đất giao thông).

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 23/8/2021.

Sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định, Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quản lý theo đúng quy định.

Vị trí, kích thước, ranh giới khu đất được xác định theo kết quả chỉnh lý địa chính các thửa đất thuộc Tờ bản đồ địa chính số 16, xã Bảo Ninh do Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/5/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 27/5/2021, kèm theo Quyết định này.

Giá đất, tiền sử dụng đất phải nộp: Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất cụ thể; tiền sử dụng đất thực hiện theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế.

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm thực hiện các nội dung trong Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 19 tháng 5 năm 2020 giữa Sở Xây dựng (Cơ quan nhà nước được ủy quyền ký hợp đồng) với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (Doanh nghiệp dự án); kiểm tra, giám sát và quản lý chất lượng công trình do Nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày ký Quyết định này, Sở Xây dựng có trách nhiệm cung cấp toàn bộ thông tin, tài liệu có liên quan đến dự án cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện định giá đất cụ thể theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật; xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa; xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định; chỉnh lý hồ sơ địa chính.

3. Cục Thuế xác định các khoản nghĩa vụ tài chính và thông báo cho Nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông có trách nhiệm:

- Hoàn thành các thủ tục về bảo vệ môi trường trước khi triển khai dự án; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Thực hiện theo các quy định tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 19 tháng 5 năm 2020; quản lý, sử dụng khu đất được giao theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan; hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định và bàn giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND xã Bảo Ninh; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông và Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm THCB - VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVTNMT.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG CẦU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 02-12-2021
Số chứng thực: 6082
Quyển số: 001/85



CÔNG CHỨNG VIÊN
VƯƠNG TRỌNG THẾ

ỦY BAN CÔNG CHỨNG HẢI PHÒNG
CHÍNH THỨC BAN ĐÀO TẠO VÀI CHỨNG
Số tháng học: ...
Số tháng học: ...

HẢI
PHÒNG

HẢI PHÒNG
CÔNG CHỨNG
HẢI PHÒNG

HẢI PHÒNG
CÔNG CHỨNG

**UBND TỈNH QUẢNG BÌNH
SỞ XÂY DỰNG****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 705 /SXD-QHKT

Quảng Bình, ngày 01 tháng 4 năm 2021

Về việc xác nhận các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 thuộc đối tượng được miễn cấp phép xây dựng.

Kính gửi: Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 213/CV-MKG-BĐT ngày 26/03/2021 của Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông về việc xác nhận các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 thuộc đối tượng được miễn cấp phép xây dựng; Sau khi xem xét, Sở Xây dựng trả lời như sau:

1. Thành phần hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 do Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông cung cấp, gồm có:

- Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/08/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/06/2020 và Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh.

- Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự ÁN Khu đô thị Bảo Ninh 2.

- Văn bản số 509/HĐXD-QLDA ngày 18/9/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, điều chỉnh tại Văn bản số 623/HĐXD-QLDA ngày 19/11/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.

- Văn bản thẩm định số 710/HĐXD-QLTK ngày 25/12/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình kèm theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25/03/2021 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 1) với diện tích 179.082,3 m²

2. Kiểm tra các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng

Thành phần hồ sơ tại mục 1 cơ bản đáp ứng các điều kiện được cấp phép xây dựng; riêng phần diện tích 3.972,95,0 m² trên tổng diện tích 183.055,25 m² của dự án chưa được UBND tỉnh chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông nên chưa đủ điều kiện được cấp phép

xây dựng mới (điểm b khoản 1 Điều 95 của Luật Xây dựng ngày ngày 18 tháng 6 năm 2014).

3. Nội dung xác nhận

Căn cứ tại điểm g, khoản 2, Điều 89 Luật Xây dựng ngày ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được điều chỉnh, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020 quy định “*Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này*”. Sở Xây dựng xác nhận:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 nằm trong phạm vi ranh giới được giao đất tại Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25/03/2021 của UBND tỉnh với diện tích 179.082,3 m² thuộc đối tượng được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.

- Phần công trình hạ tầng kỹ thuật nằm trong phạm vi chưa được giao đất (diện tích 3.972,95,0 m²) không thuộc đối tượng được miễn Giấy phép xây dựng cho đến khi được UBND tỉnh có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Sở Xây dựng trả lời đề Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thanh tra SXD;
- UBND tp Đồng Hới;
- UBND xã Bảo Ninh;
- Lưu: VT, QHKT.



GIÁM ĐỐC

Lê Anh Tuấn

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG CẦU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 20-12-2021



CÔNG CHỨNG VIÊN
VƯƠNG TRỌNG THẾ

Số: *1071*/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày *10* tháng *12* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 1)

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024;
Căn cứ Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;
Căn cứ Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc bổ sung một số điều của Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;
Căn cứ Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 1);
Căn cứ Biên bản thẩm định giá đất cụ thể ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh;



Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 766/TTr-STNMT ngày 06 tháng 12 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 1), cụ thể như sau:

Tổng giá trị đất ở thấp tầng, đất ở cao tầng, đất thương mại dịch vụ của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 1) là: **1.308.079.699.388 đồng**, trong đó:

- Tổng diện tích đất ở phải nộp tiền sử dụng đất: 67.996,1 m²;
- + Giá trị của khu đất (đất ở thấp tầng với diện tích 53.363,9 m²) thực hiện dự án: 1.000.000.576.990 đồng; giá đất ở bình quân 18.739.271 đồng/m²;
- + Giá trị của khu đất (đất ở cao tầng với diện tích 14.632,2 m²) thực hiện dự án: 239.574.241.400 đồng; giá đất ở bình quân 16.373.084 đồng/m²;
- Tổng diện tích đất thương mại dịch vụ thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 7.091,3 m²;
- + Giá trị của khu đất (đất thương mại, dịch vụ với diện tích 7.091,3 m²) thực hiện dự án: 68.504.880.999 đồng; giá đất: 9.660.414 đồng/m².

(Có Phụ lục chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm theo dõi, tham mưu UBND tỉnh quản lý, sử dụng kinh phí dự phòng hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định pháp luật, trường hợp nhà đầu tư không được sử dụng khoản chi phí dự phòng hạ tầng kỹ thuật thì hoàn trả lại số tiền này vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định.

2. Cục Thuế có trách nhiệm thông báo cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Quỹ phát triển đất tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình; Giám đốc Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC; Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông và Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG CẦU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 20-12-2021

Số chứng thực: 4275 Quyền số: CT/BS



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đoàn Ngọc Lâm

CÔNG CHỨNG VIÊN
VƯƠNG TRỌNG THẾ

PHỤ LỤC CHI TIẾT DỰ ÁN

KHU ĐÔ THỊ BẢO NINH 2 TẠI XÃ BẢO NINH, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI (ĐỢT 1)

(Kèm theo Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)



ST T	Chi tiêu	ĐVT	Năm phát sinh dòng tiền		Quy về giá trị hiện tại
			Năm 1	Năm 2	
Các thông số tính toán					
-	Theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh				
+	Diện tích đất ở có thu tiền sử dụng đất	m ²	67.996,1		
	Đất ở thấp tầng	m ²	53.363,9		
	Đất ở cao tầng	m ²	14.632,2		
+	Diện tích đất thương mại dịch vụ (Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần thời hạn 50 năm)	m ²	7.091,3		
-	Mức độ biến động giá bất động sản hàng năm (năm 2018-2020)		2,77%		
-	Lãi suất tiền vay trung hạn trung bình		9,38%		
A GIÁ ĐẤT Ở THẤP TẦNG					
I TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN					
	Giá định tỷ trọng phân bổ dòng tiền doanh thu (Căn cứ Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh)		50%	50%	1.656.661.413.204
	Tổng doanh thu từ bán nhà kèm theo quyền sử dụng đất	đồng	937.433.092.299	956.662.814.009	1.656.661.413.204
II TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN					
(II) = (1) + (2) + (3) + (4)					
Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật					
<i>Theo Thông báo kết quả thẩm định Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án tại Công văn số 192/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/01/2021 của Sở Xây dựng (Thông báo gồm thuế VAT)</i>					
1	Tiền độ xây dựng hạ tầng		100%		96.621.955.446
2	Chi phí xây dựng nhà ở	đồng	217.669.519.538	217.669.519.538	380.940.349.611
	Tiền độ xây dựng công trình nhà thấp tầng		50%	50%	
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng	đồng	1,0%		16.566.614.132
	= 1% x Tổng doanh thu phát triển				
4	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: (4) = 11% x [(II.1) + (II.2) + (III)]	đồng	11,0%		162.531.917.025
III GIÁ TRỊ KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN					
(III) = (D) - (II)					
	Giá đất trung bình	đồng/m ²			18.739.271
B GIÁ ĐẤT Ở CAO TẦNG					
I TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN					
	Doanh thu bán đất cao tầng có hạ tầng	đồng		326.300.532.257	298.318.277.799
		đồng			298.318.277.799

ST T	Chi tiêu	ĐVT	Năm phát sinh dòng tiền		Quy về giá trị hiện tại
			Năm 1	Năm 2	
II	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN (II) = (1) + (2) + (3)				58.744.036.399
1	Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật Theo Thông báo kết quả thẩm định Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án tại Công văn số 192/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/01/2021 của Sở Xây dựng (không bao gồm thuế VAT)	đồng	28.978.493.797		26.493.411.772
	Tiền độ xây dựng hạ tầng		100%		
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng = 1% x Tổng doanh thu phát triển	đồng	1,0%		2.983.182.778
3	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: (3) = 11% x [(II.1) + (III)]	đồng	11,0%		29.267.441.849
III	GIÁ TRỊ KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN (III) = (I) - (II)	đồng			239.574.241.400
	Giá đất trung bình	đồng/m ²			16.373.084
C	GIÁ ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ				
I	TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN Doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại dịch vụ	đồng			234.679.144.509
II	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN (II) = (1) + (2) + (3) + (4)	đồng			234.679.144.509
1	Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật Theo Thông báo kết quả thẩm định Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án tại Công văn số 192/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/01/2021 của Sở Xây dựng (không bao gồm thuế VAT)	đồng	14.044.037.403		166.174.263.510
	Tiền độ xây dựng hạ tầng		100%		
2	Chi phí xây dựng công trình	đồng	73.118.623.409	73.118.623.409	127.963.869.373
	Tiền độ xây dựng công trình		50%	50%	
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng = 1% x Tổng doanh thu phát triển	đồng	1,0%		2.346.791.445
4	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: (4) = 11% x [(II.1) + (III.2) + (III)]	đồng	11,0%		23.023.926.880
III	GIÁ TRỊ KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN (III) = (I) - (II)	đồng			68.504.880.999
	Giá đất trung bình	đồng/m ²			9.660.414
D	TỔNG TIỀN ĐẤT THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TIỀN THUẾ ĐẤT TRẢ TIỀN MỘT LẦN CỦA DỰ ÁN	đồng	D = A + B + C		1.308.079.699.388

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Số: **10710**/QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày **10** tháng **12** năm 2021

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 2)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;*

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đình chỉ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024;

Căn cứ Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc bổ sung một số điều của Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 2);

[Chữ ký]

Đ. K. H. D.
VĂN PHÒNG
CÔNG HOÀ
Đ. NG.

Căn cứ Biên bản thẩm định giá đất cụ thể ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 768/TTr-STNMT ngày 06 tháng 12 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 2), cụ thể như sau:

- Tổng diện tích đất ở (đất ở thấp tầng) phải nộp tiền sử dụng đất: 1.096,8 m²;
- Giá trị của khu đất: 19.739.363.731 đồng; giá đất ở bình quân 17.997.396 đồng/m².

(Có Phụ lục chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm theo dõi, tham mưu UBND tỉnh quản lý, sử dụng kinh phí dự phòng hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định pháp luật, trường hợp nhà đầu tư không được sử dụng khoản chi phí dự phòng hạ tầng kỹ thuật thì hoàn trả lại số tiền này vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định.

2. Cục Thuế có trách nhiệm thông báo cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Quỹ phát triển đất tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình; Giám đốc Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC; Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông và Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đoàn Ngọc Lâm



CÔNG CHỨNG VIÊN
PHẠM HUY ĐẢN

PHỤ LỤC CHI TIẾT DỰ ÁN

KHU ĐÔ THỊ BẢO NINH 2 TẠI XÃ BẢO NINH, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI (ĐỢT 2)

(Kèm theo Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)



ST T	Chi tiêu	ĐVT	Năm phát sinh dòng tiền		Quy về giá trị hiện tại
			Năm 1	Năm 2	
	Các thông số tính toán				
-	Theo Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND tỉnh				
+	Diện tích đất ở có thu tiền sử dụng đất	m ²	1.096,8		
	Đất ở thấp tầng	m ²	1.096,8		
-	Mức độ biến động giá bất động sản hàng năm (năm 2018-2020)		2,77%		
	Lãi suất tiền vay trung hạn trung bình		9,50%		
	GIÁ ĐẤT Ở THẤP TẦNG				
I	TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN	đồng			33.126.496.022
	Giá định tỷ trong phân bổ dòng tiền doanh thu (Căn cứ Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh)		50%		
	Tổng doanh thu từ bán nhà kèm theo quyền sử dụng đất	đồng	18.777.282.253	19.158.372.826	33.126.496.022
II	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN				13.387.132.291
	(II) = (1) + (2) + (3) + (4)				
1	Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật Theo Thông báo kết quả thẩm định Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án tại Công văn số 192/SXD-PT&HTKT ngày 22/01/2021 của Sở Xây dựng (Không bao gồm thuế VAT)	đồng	2.172.149.247		1.983.697.942
	Tiền độ xây dựng hạ tầng		100%		
2	Chi phí xây dựng nhà ở	đồng	4.476.851.172	4.476.851.172	7.822.191.536
	Tiền độ xây dựng công trình nhà thấp tầng		50%		
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng	đồng			331.264.960
	= 1% x Tổng doanh thu phát triển		1,0%		
4	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: (4) = 11% x [(II.1) + (II.2) + (III)]	đồng	11,0%		3.249.977.853
III	GIÁ TRỊ KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN	đồng			19.739.363.731
	(III) = (I) - (II)				
	Giá đất trung bình	đồng/m ²			17.997.396

Số: 565 /TB-CTQBI

Quảng Bình, ngày 28 tháng 02 năm 2022

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Thông báo lần đầu Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ pháp luật về tiền sử dụng đất và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 2);

Căn cứ Quyết định số 4071/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (đợt 2);

Theo Công văn số 559/STC-GCS ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Sở Tài chính về việc xác nhận số tiền đền bù GPMB được khấu trừ vào tiền sử dụng đất;

Cục Thuế tỉnh Quảng Bình xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người sử dụng đất: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
2. Mã số thuế: 0101311837
3. Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội.

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT

1. Thửa đất số: Tờ bản đồ số
2. Địa chỉ: xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
3. Vị trí theo Bảng giá đất:



4. Mục đích sử dụng đất: Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.
5. Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
6. Nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
7. Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.
8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: 25/3/2021.
9. Diện tích thửa đất (m²): 180.530,8 m².
10. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất: 69.092,9 m², diện tích phải nộp tiền thuê đất: 7.091,3 m²
11. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất: 104.346,6 m².
12. Hình thức sử dụng đất:
10. Giá đất tính tiền sử dụng đất (đồng/m²): theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp: **1.259.314.182.121** đồng.
2. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất: **1.405.663.869** đồng.
3. Số tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước trên tài khoản tạm thu của Sở Tài chính: 150.000.000.000 đồng. (Công văn số 559/STC-GCS ngày 22/02/2022 của Sở Tài chính)
4. Tiền sử dụng đất còn phải nộp [(4)-(1)-(2)-(3)]: **1.107.908.518.252** đồng.
(Viết bằng chữ: Một nghìn một trăm linh bảy tỷ, chín trăm linh tám triệu năm trăm mười tám nghìn hai trăm năm mươi hai đồng).
5. Thời hạn nộp tiền:
 - Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất.
 - Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo này

II. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước):

1. Tên người nộp thuế: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
2. Mã số thuế: 0101311837
3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của Kho bạc Nhà nước tỉnh Quảng Bình mở tại ngân hàng thương mại.
4. Tên cơ quan quản lý thu: Thành phố Đồng Hới – Chi cục Thuế khu vực Đồng Hới – Quảng Ninh, Mã cơ quan quản lý thu: 1056126.
5. Tên Chương: Kinh tế hỗn hợp có vốn nhà nước trên 50 - dưới 100% vốn điều lệ, Mã Chương: 158
6. Nội dung kinh tế (Tiểu mục):
Đất được nhà nước giao; Mã tiểu mục: 1401.

7. Tên địa bàn hành chính: xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Mã đơn vị hành chính: 18889.

BẢN SAO

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài tiền sử dụng đất phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền sử dụng đất phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

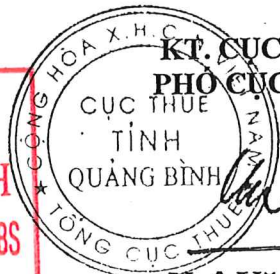
Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Phòng Nghiệp vụ - Dự toán - Pháp chế theo số điện thoại: 0232.3821852, địa chỉ: đường Phạm Văn Đồng, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế tỉnh Quảng Bình thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện. /

Nơi nhận:

- Người nộp thuế;
- Chi cục Thuế kv ĐH-QN;
- Lưu: VT, NVDTPC. (02)

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 8721... Quyền số: 01/2022 - SCT/BS
Ngày: 05-04-2022



KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Ngô Văn Thuận



CÔNG CHỨNG VIÊN
Trần Thị Ngân





1900
MAY 10 1900

John W. ...
...

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG**

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

Số: 66 /HĐXD-QLKT

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2022

V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (tại các lô đất OTM8÷OTM13) và thương mại TMDV8 thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2

BẢN SAO

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 61/TTr-NMK ngày 21/01/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (tại các lô đất OTM8÷OTM13) và thương mại TMDV8 thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (kèm theo hồ sơ trình thẩm định, mã số Hồ sơ của Bộ phận Một cửa – Bộ Xây dựng 220121-0009).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của Dự án như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Khu đô thị Bảo Ninh 2.

Hạng mục trình thẩm định: Các công trình nhà ở biệt thự BT tại các lô đất ký hiệu BT6÷BT9, nhà ở thương mại OTM tại các lô đất ký hiệu OTM8÷OTM13 và thương mại tại lô đất ký hiệu TMDV8.

2. Nhóm dự án, loại và cấp các công trình trình thẩm định: Dự án nhóm A, công trình dân dụng, cấp III.

3. Người quyết định đầu tư và thông tin liên lạc: Ông Kiều Xuân Nam, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

- Địa chỉ: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng số 3, nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (theo Tờ trình).

4. *Địa điểm xây dựng*: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

5. *Giá trị tổng mức đầu tư Dự án*:

- 1.081.936.540.000 đồng (*Một nghìn không trăm tám mươi một tỷ chín trăm ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng, theo Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình*);

- Giá trị tổng mức đầu tư các hạng mục công trình trình thẩm định (theo Tờ trình và thuyết minh Dự án): 382.000.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi hai tỷ đồng*).

6. *Nguồn vốn đầu tư*: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động khác (Vốn khác).

7. *Thời gian thực hiện*: Năm 2021 đến năm 2024 (theo Tờ trình).

8. *Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng*: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam (theo Phụ biểu số 5 kèm theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-DAĐT ký kết ngày 19/5/2020 giữa Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình, Công ty Cổ phần xây dựng số 3 và Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bảo Ninh).

9. *Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi*: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam.

10. *Nhà thầu khảo sát địa chất*: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình giao thông 2.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. *Văn bản pháp lý*:

- Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;

- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 1);

- Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 kèm theo các bản vẽ được UBND tỉnh Quảng Bình đóng dấu xác nhận;

- Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ lô đất ký hiệu BT8, OTM11, CX13 và đường giao thông thuộc Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 kèm theo các bản vẽ được UBND tỉnh Quảng Bình đóng dấu xác nhận;

- Quyết định số 460/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2020 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bảo Ninh về việc phê duyệt hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;

- Quyết định số 3477/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 kèm theo Phụ lục;

- Thông báo số 827/2020/TB-MKG ngày 16/10/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc đổi tên Công ty;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ký kết ngày 19/5/2020 giữa Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình, Công ty Cổ phần xây dựng số 3 và Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bảo Ninh kèm theo các Phụ biểu và Phụ lục Hợp đồng;

- Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;

- Văn bản số 28/SXD-QHKT ngày 07/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình về việc phúc đáp Văn bản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

- Văn bản số 710/HĐXD-QLTK ngày 25/12/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

- Văn bản số 593/PC07 ngày 12/11/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Quảng Bình về việc góp ý về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan,

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế:

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng lập năm 2021;

- Hồ sơ khảo sát xây dựng lập năm 2020.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công trình giao thông 2 (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000649, hết hạn ngày 19/4/2022);
- Nhà thầu tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC) (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000612, hết hạn ngày 14/4/2022);
- Chủ nhiệm khảo sát địa chất: Nguyễn Trọng Quang (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00032695, hết hạn ngày 03/5/2023);
- Chủ nhiệm đồ án: Nguyễn Anh Hiếu (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019681, hết hạn ngày 02/3/2023);
- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Phạm Thiện Tuấn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019688, hết hạn ngày 02/3/2023);
- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Công Tài (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019685, hết hạn ngày 02/3/2023);
- Chủ trì thiết kế điện – cơ điện: Đỗ Anh Tuấn (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019664, hết hạn ngày 02/3/2023);
- Chủ trì thiết kế thông gió – cấp thoát nhiệt công trình: Đoàn Xuân Cường (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019660, hết hạn ngày 02/3/2023);
- Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Nguyễn Văn Huynh (Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00019670, hết hạn ngày 02/3/2023).

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Tổng mặt bằng:

- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 nằm trong khu đất có tổng diện tích quy hoạch khoảng 18,2ha thuộc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Tổng thể Dự án gồm các công trình như sau:
 - + Các công trình biệt thự nằm tại các lô đất ở phân lô ký hiệu BT6÷BT9 gồm 53 căn có tổng diện tích các lô đất khoảng 16.842,5m²;
 - + Các công trình nhà ở kết hợp kinh doanh nằm tại các lô đất ký hiệu OTM8÷OTM16 gồm 220 căn có tổng diện tích các lô đất khoảng 38.741,1m²;
 - + Công trình nhà ở xã hội nằm tại ô đất ký hiệu OXH2 có diện tích khoảng 17.827,5m²;
 - + Công trình ở hỗn hợp cao tầng nằm tại ô đất ký hiệu OHH2 có diện tích khoảng 14.632,2m²;

+ Các công trình công cộng nằm tại các lô đất ký hiệu TMDV8, TMDV9, NVH1 và NT1 có tổng diện tích các lô đất khoảng 8.299,2m²;

+ Đất cây xanh cảnh quan nằm tại lô đất ký hiệu từ CX9÷CX17 có tổng diện tích khoảng 24.954,2m²;

+ Mặt nước diện tích khoảng 4.123,6m²;

+ Đất giao thông diện tích khoảng 53.952,2m².

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT tại các lô đất ký hiệu BT6÷BT9, nhà ở thương mại OTM tại các lô đất ký hiệu OTM8÷OTM16 và thương mại TMDV8 thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo tại Văn bản số 385/HĐXD-QLKT ngày 28/12/2021. Theo đó, Chủ đầu tư phải báo cáo kết quả thực hiện theo yêu cầu tại Mục IV.2 và IV.3 Văn bản này về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để được tiếp tục hoàn tất thủ tục thẩm định, đóng dấu thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở các hạng mục trình thẩm định thuộc Dự án. Chủ đầu tư có Văn bản số 19/2022/BC-NMK ngày 10/01/2022 về việc báo cáo một số nội dung theo yêu cầu tại Văn bản thẩm định. Tại Văn bản số 60/HĐXD-KT ngày 20/01/2022 về việc đóng dấu thẩm định thiết kế cơ sở một số hạng mục công trình thuộc Dự án, Cục Quản lý hoạt động xây dựng đề nghị Chủ đầu tư điều chỉnh thiết kế hạng mục công trình tại các lô đất OTM14, OTM15 và OTM16 để bảo đảm phù hợp theo quy hoạch xây dựng được duyệt, trình thẩm định lại.

- Tại Tờ trình số 61/TTr-NMK ngày 21/01/2022 (kèm theo hồ sơ thiết kế), Chủ đầu tư điều chỉnh phạm vi trình thẩm định (các công trình thuộc các lô đất ký hiệu BT6÷BT9, OTM8÷OTM13 và TMDV8 của dự án). Các chỉ tiêu quy hoạch chính của các công trình trình thẩm định so với quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018, quy hoạch điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 và điều chỉnh cục bộ lô đất thuộc quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Dự án cụ thể như sau:

TT/ Nội dung	Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt	Hồ sơ BCNCKT trình thẩm định	Ghi chú
I. Khu đất ở biệt thự gồm 04 lô đất, cụ thể:			
1. Lô đất BT6	- S _{đất} = 5.738,71m ² - Số căn: 16 - Mật độ XD tối đa 55% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 5.738,71m ² - Số căn: 16 - Mật độ XD: 46,9% ÷ 55% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
2. Lô đất BT7	- S _{đất} = 5.353,82m ² - Số căn: 15 - Mật độ XD tối đa 55% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 5.353,82m ² - Số căn: 15 - Mật độ XD: 46,6% ÷ 55% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp

TT/ Nội dung	Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt	Hồ sơ BCNCKT trình thẩm định	Ghi chú
3. Lô đất BT8	- S _{đất} = 2.990,00m ² - Số căn: 13 căn - Mật độ XD tối đa 55% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 2.990,00m ² - Số căn: 13 căn - Mật độ XD: 54,96% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
4. Lô đất BT9	- S _{đất} = 2.760,00m ² - Số căn: 09 - Mật độ XD tối đa 55% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 2.760,00m ² - Số căn: 09 căn - Mật độ XD: 45,6% ÷ 50,1% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
II. Khu nhà ở kết hợp kinh doanh 04 tầng gồm 04 lô đất, cụ thể:			
1. Lô OTM9	- S _{đất} = 5.695,64m ² - Số căn: 36 - Mật độ XD tối đa 75% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 5.695,64m ² - Số căn: 36 - Mật độ XD: 55,84% ÷ 75% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
2. Lô OTM10	- S _{đất} = 2.034,62m ² - Số căn: 13 - Mật độ XD tối đa 75% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 2.034,62m ² - Số căn: 13 - Mật độ XD: 55,07% ÷ 75% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
3. Lô OTM12	- S _{đất} = 1.451,95m ² - Số căn: 09 - Mật độ XD tối đa 75% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 1.451,95m ² - Số căn: 09 - Mật độ XD: 56,8% ÷ 75% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
4. Lô OTM13	- S _{đất} = 1.555,48m ² - Số căn: 10 - Mật độ XD tối đa 75% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 1.555,48m ² - Số căn: 10 - Mật độ XD: 55,6% ÷ 75% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
III. Khu nhà ở kết hợp kinh doanh 06 tầng gồm 02 lô đất, cụ thể:			
1. Lô OTM8	- S _{đất} = 7.618,72m ² - Số căn: 31 - Mật độ XD tối đa 75% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 7.618,72m ² - Số căn: 31 - Mật độ XD: 53,4% ÷ 75% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
2. Lô OTM11	- S _{đất} = 4.316,04m ² - Số căn: 17 - Mật độ XD tối đa 75% - Khoảng lùi tối thiểu 03m	- S _{đất} = 4.316,04m ² - Số căn: 17 - Mật độ XD: 54% ÷ 75% - Khoảng lùi 03m	Phù hợp
IV. Khu đất thương mại dịch vụ tại lô TMDV8, cụ thể:			
Lô TMDV8	- S _{đất} = 4.264,21m ² - Tầng cao tối đa: 03 tầng - Khoảng lùi tối thiểu 06m	- S _{đất} = 4.264,21m ² - Tầng cao: 03 tầng - Khoảng lùi 06m	Phù hợp quy hoạch chi tiết, chưa phù hợp chức năng sử dụng đất tại quy hoạch phân khu (đất ở)

Lô TMDV8 có chức năng sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt, Cục không thực hiện thẩm định công trình thương mại tại lô đất TMDV8 này.

2. Phương án thiết kế kiến trúc:

a) Khu đất ở biệt thự:

Các căn có giải pháp thiết kế tương tự nhau: các công trình cao 03 tầng, tổng chiều cao tính từ cốt sàn tới đỉnh mái khoảng 13,25m (cốt sàn thấp hơn cốt sàn tầng 1 khoảng 0,45m): Tầng 1 cao 3,9m, bố trí phòng khách, bếp, phòng ăn, nhà vệ sinh, gara, bể cảnh, bồn hoa; tầng 2 cao 3,6m, bố trí phòng ngủ, phòng tắm, phòng thay đồ, khu vệ sinh, ban công, logia; tầng 3 cao 2,8m, bố trí phòng thờ, phòng giúp việc, ban công, sân phơi. Giao thông đứng bố trí 01 thang bộ. (Thông số chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

b) Khu nhà ở kết hợp kinh doanh 04 tầng:

Các căn có giải pháp thiết kế tương tự nhau: các công trình cao 04 tầng, tổng chiều cao tính từ cốt sàn tới đỉnh mái khoảng 16,4m (cốt sàn thấp hơn cốt sàn tầng 1 khoảng 0,45m): Tầng 1 cao 3,9m, bố trí sảnh chính, gara, không gian sinh hoạt chung, khu vệ sinh; tầng 2 cao 3,6m, bố trí phòng khách, phòng bếp – ăn, phòng ngủ, phòng thay đồ, khu vệ sinh, ban công; tầng 3 cao 3,6m, bố trí phòng ngủ, phòng thay đồ, khu vệ sinh, ban công; tầng 4 cao 3,3m, bố trí phòng thờ, phòng giúp việc, phòng đa năng, sân phơi, ban công. Giao thông đứng bố trí 01 thang bộ. (Thông số chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

c) Khu nhà ở kết hợp kinh doanh 06 tầng:

Các căn có giải pháp thiết kế tương tự nhau: các công trình cao 06 tầng và 01 tầng hầm, tổng chiều cao tính từ cốt sàn tới đỉnh mái khoảng 29,8m (cao độ sân trước thấp hơn cao độ sàn tầng 1 khoảng 1,4m, cao độ sân sau thấp hơn cao độ sàn tầng 1 khoảng 1,2m): Tầng hầm cao 2,9m, bố trí phòng kỹ thuật, gara, vị trí bể nước lắp ghép, bể tự hoại nổi; tầng 1 cao 3,9m, bố trí sảnh chính, sảnh phụ sau nhà, phòng khách, phòng làm việc, khu vệ sinh, bồn hoa; tầng 2 cao 3,6m, bố trí phòng ngủ, phòng tắm, khu vực thay đồ, khu vệ sinh, logia; tầng 3, 4, 5 và 6 cao 3,6m/tầng, bố trí phòng ngủ, phòng tắm, khu vực thay đồ, khu vệ sinh, ban công logia; tầng tum cao 3,6m, bố trí phòng kỹ thuật thang máy, sân phơi. Giao thông đứng bố trí 01 thang bộ, 01 thang máy. (Thông số chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

3. Phương án thiết kế kết cấu:

- Các công trình thuộc khu đất ở biệt thự cao 03 tầng và khu nhà ở kết hợp kinh doanh cao 04 tầng: Kết cấu móng sử dụng móng băng giao thoa BTCT đặt trên nền tự nhiên (cát hạt vừa, xốp), chiều sâu đáy móng khoảng 1,6m. Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung sàn BTCT đổ toàn khối.

- Các công trình thuộc khu nhà ở kết hợp kinh doanh cao 06 tầng: Kết cấu móng sử dụng móng bè BTCT đặt trên nền tự nhiên (cát hạt vừa, xốp), chiều sâu đáy móng khoảng 2,6m. Phần thân sử dụng hệ kết cấu khung sàn BTCT đổ toàn khối.

4. Phương án thiết kế kỹ thuật công trình:

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Hạ tầng kỹ thuật Dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định và thông báo tại Văn bản số 710/HĐXD-QLTK ngày 25/12/2020 và được Chủ tịch Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh phê duyệt tại Quyết định số 460/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2020.

Theo đó, hồ sơ trình thẩm định chỉ bao gồm các giải pháp hạ tầng kỹ thuật công trình, đấu nối với hạ tầng kỹ thuật khu Dự án, cụ thể:

- *Cấp điện:* Nguồn cung cấp điện chính cho các công trình được lấy từ lưới điện hạ thế ngoài nhà của dự án đến tủ điện tổng của các công trình, qua tủ điện phân phối từng tầng mỗi công trình, cấp điện tới các khu vực tiêu thụ.

- *Chống sét:* Sử dụng hệ kim thu sét cổ điển đặt trên mái từng công trình.

- *Cấp nước:* Nguồn nước cấp cho công trình được đấu nối từ hệ thống cấp nước ngoài nhà của dự án, qua đồng hồ đo của từng khu vực công trình cụ thể, nước được dẫn vào bể nước ngầm của từng tòa nhà (thể tích thể tích khoảng từ $3m^3 \div 17m^3$), bơm lên kết nước mái từng công trình, cấp nước cho các điểm tiêu thụ.

- *Thoát nước:* Hệ thống thoát rửa, thoát sàn và nước mưa được gom vào các ống đứng, thoát ra hệ thống thoát nước ngoài nhà của dự án. Nước thải từ thiết bị xí tiêu được thu gom vào các hệ thống ống đứng riêng biệt, xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại của từng công trình, thoát ra hệ thống thoát nước ngoài nhà của dự án.

5. Các hệ thống kỹ thuật khác: Chiếu sáng, hệ thống điều hòa thông gió, hệ thống thông tin liên lạc,

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Dự án được lập cơ bản bảo đảm theo quy định về lập dự án đầu tư xây dựng.

Nhà thầu khảo sát địa chất và lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Dự án có điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện. Chủ nhiệm đồ án, các chủ trì thiết kế, chủ nhiệm khảo sát có chứng chỉ hành nghề và điều kiện năng lực phù hợp với công việc thực hiện theo quy định.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

Thiết kế cơ sở của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trình thẩm định thuộc Dự án cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018, Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/6/2020, Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 kèm theo các bản vẽ được UBND tỉnh Quảng Bình đóng dấu xác nhận và ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình tại Mục 1 Văn bản số 28/SXD-QHKT ngày 07/01/2022. So sánh cụ thể các lô đất tại Mục III.1 Văn bản này; so sánh các chỉ tiêu chung của lô đất như sau:

TT/ Nội dung	Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt	Hồ sơ BCNCKT trình thẩm định	Ghi chú
I. Khu đất ở biệt thự (tại các lô đất BT6÷BT9)			
Chi tiêu chung	- Mật độ XD tối đa: 55%	- Mật độ XD: 45,6% ÷ 55% (theo S _{chiếm đất tầng 1})	Phù hợp
Tổng	- Tầng cao tối đa: 03 tầng - Tổng cộng 53 căn	- Tầng cao: 03 tầng - Tổng cộng 53 căn	
II. Khu nhà ở kết hợp kinh doanh 04 tầng (tại các lô đất OTM9, OTM10, OTM12, OTM13):			
Chi tiêu chung	- Mật độ XD tối đa: 75%	- Mật độ XD: 55,07% ÷ 75% (theo S _{chiếm đất tầng 1})	Phù hợp (Tầng cao không vượt tầng cao tối đa)
Tổng	- Tầng cao tối đa: 05 tầng - Tổng cộng 68 căn	- Tầng cao: 04 tầng - Tổng cộng 68 căn	
III. Khu nhà ở kết hợp kinh doanh 06 tầng (tại các lô đất OTM8, OTM11):			
Chi tiêu chung	- Mật độ XD tối đa: 75%	- Mật độ XD: 53,4% ÷ 75% (theo S _{chiếm đất tầng 1})	Phù hợp (Tầng cao không vượt tầng cao tối đa)
Tổng	- Tầng cao tối đa: 07 tầng và 01 hầm - Tổng cộng 48 căn	- Tầng cao: 06 tầng và 01 hầm - Tổng cộng 48 căn	

Đối với công trình tại lô TMDV8: theo thiết kế cơ sở trình thẩm định và các quy hoạch chi tiết được duyệt, chức năng lô đất này là thương mại dịch vụ; theo quy hoạch phân khu phía bắc xã Bảo Ninh được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 2069/QĐ-UBND ngày 27/8/2013 kèm theo các bản vẽ được UBND tỉnh Quảng Bình đóng dấu xác nhận, đất này thuộc ô đất ký hiệu ODT3 có chức năng ở. Đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được thống nhất về chức năng sử dụng đất của lô đất TMDV8; điều chỉnh hồ sơ thiết kế hạng mục công trình này, bảo đảm thống nhất chức năng sử dụng đất và phù hợp với các quy hoạch xây dựng được duyệt, trình thẩm định lại khi có yêu cầu.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có)

Hình thức đầu tư và nhà đầu tư Dự án phù hợp với Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018, Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình và Thông báo số 827/2020/TB-MKG ngày 16/10/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông. Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án có một số điều chỉnh so với nội dung chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Quảng Bình chấp thuận tại Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018 (theo Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018), cụ thể:

Nội dung		Chủ trương đầu tư được duyệt	Hồ sơ trình thẩm định	Ghi chú
Nhà biệt thự	Số căn	39 căn	53 căn	Tăng 14 căn
	Tổng S _{sàn}	22.900m ²	25.819,5m ²	Tăng khoảng 2.919,5m ²
Nhà ở kết hợp kinh doanh	Số căn	170 căn	116 căn	Dự án trình thẩm định theo giai đoạn (kiểm soát khi có yêu cầu thẩm định nhà ở kết hợp kinh doanh tại các lô đất còn lại OTM14, OTM15 và OTM16)
	Tổng S _{sàn}	120.000m ²	93.953,9m ²	
Quy mô dân số		4.200 người Gồm nhà biệt thự, nhà ở kết hợp kinh doanh và nhà hỗn hợp cao tầng có ở	Khoảng 676 người Gồm nhà biệt thự, nhà ở kết hợp kinh doanh (4 người/căn)	Dự án phân chia theo giai đoạn thực hiện (kiểm soát khi có yêu cầu thẩm định nhà hỗn hợp cao tầng có ở và nhà ở kết hợp kinh doanh tại các lô đất còn lại OTM14, OTM15 và OTM16)

Về các sai khác giữa nội dung chủ trương đầu tư được duyệt và hồ sơ trình thẩm định:

- Tại Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/3/2020, UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với quy mô Dự án tuân theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018; hồ sơ thiết kế trình thẩm định phù hợp theo Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 và Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020; được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình xác nhận phù hợp tại Mục 3 Văn bản số 28/SXD-QHKT ngày 07/01/2022;

- Theo Văn bản số 971/UBND-XDCB ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình, UBND tỉnh ủy quyền Sở Xây dựng ký kết hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2. Theo đó, quy mô dự án tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ký kết ngày 19/5/2020 giữa Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình, Công ty Cổ phần xây dựng số 3 và Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bảo Ninh được thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại

Handwritten mark

Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018. Sở Xây dựng ký các Phụ lục Hợp đồng số 01/2020/PLHĐ-DAĐT ngày 27/7/2020 và Phụ lục Hợp đồng số 02/2020/PLHĐ-DAĐT ngày 06/11/2020 căn cứ trên các Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 và Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020.

Do đó, để bảo đảm thống nhất quy mô đầu tư giữa các hồ sơ pháp lý của Dự án (với Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 và Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình), đề nghị chủ đầu tư thuyết minh rõ nội dung sai khác nêu trên, liên hệ với UBND tỉnh Quảng Bình để được xem xét, thống nhất, làm cơ sở pháp lý phê duyệt, triển khai dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

- Về sự phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở: Số lượng và diện tích nhà ở biệt thự, nhà thương mại (tại các lô đất OTM8-OTM13) trong Báo cáo nghiên cứu khả thi không vượt quá chỉ tiêu phát triển nhà ở thương mại giai đoạn 2021-2025 tại Thành phố Đồng Hới tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Bình.

- Về sự phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở: do hiện nay tỉnh Quảng Bình chưa ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 nên chưa có đủ cơ sở để đánh giá sự phù hợp của số lượng, diện tích các loại nhà ở trong Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án với Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương năm 2022 và giai đoạn 2022-2025. Do đó, đề nghị UBND tỉnh Quảng Bình rà soát, chịu trách nhiệm về sự phù hợp của Dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Quảng Bình theo đúng quy định của pháp luật. UBND tỉnh Quảng Bình chịu trách nhiệm về các nội dung có liên quan đến nhà ở tại Dự án nêu trên.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

Hồ sơ thiết kế cơ sở bao gồm các giải pháp hạ tầng kỹ thuật của công trình được đấu nối với hạ tầng kỹ thuật của khu dự án (đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và thông báo tại Văn bản số 710/HĐXD-QLTK ngày 25/12/2020, được Chủ tịch Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh phê duyệt tại Quyết định số 460/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2020), kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực là phù hợp, khả thi.

Về việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, Chủ đầu tư tổ chức thiết kế, trình thẩm định theo giai đoạn (theo phạm vi trình thẩm định tại Tờ trình số 61/TTr-NMK ngày 21/01/2022). Trong các bước tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư tiếp tục làm việc với cơ quan nhà

M

nước có thẩm quyền để thống nhất việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu đô thị; bảo đảm phù hợp với nội dung nêu tại mục 16.3 và 16.4 của Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình và các quy định của pháp luật có liên quan.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

Các giải pháp thiết kế cơ bản bảo đảm an toàn xây dựng; giải pháp thiết kế móng, kết cấu phân thân các hạng mục cơ bản phù hợp với điều kiện địa chất, quy mô và an toàn xây dựng công trình.

Thiết kế cơ sở các hạng mục trình thẩm định được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Quảng Bình cho ý kiến tại Văn bản số 593/PC07 ngày 12/11/2021. Theo đó, các hạng mục trình thẩm định không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 3477/QĐ-UBND ngày 23/9/2020.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam theo Phụ biểu số 5 kèm theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ký kết ngày 19/5/2020 giữa Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình, Công ty Cổ phần xây dựng số 3 và Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bảo Ninh. Các thiết kế cơ bản phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng. Việc áp dụng các tiêu chuẩn trong thiết kế xây dựng phải tuân thủ các quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; trong đó danh mục tiêu chuẩn áp dụng cho công trình phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận. Trường hợp các tiêu chuẩn được chấp thuận (sau khi rà soát và cập nhật lại danh mục tại Phụ biểu số 5 kèm theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ký kết ngày 19/5/2020) làm thay đổi nội dung hồ sơ thiết kế trình thẩm định, Chủ đầu tư phải điều chỉnh hồ sơ thiết kế cho phù hợp và trình thẩm định lại.

V. KẾT LUẬN

1. Các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM (tại các lô đất OTM8÷OTM13) thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cơ bản đáp ứng yêu cầu. Chủ đầu tư hoàn thiện Mục IV.2, IV.3 và IV.6 Văn bản này trước khi tổng hợp, trình phê duyệt.

Riêng đối với công trình thương mại TMDV8, Cục Quản lý hoạt động xây dựng không thực hiện thẩm định hạng mục này. Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo ý kiến của Cục tại Mục IV.2 Văn bản này, trình thẩm định lại hạng mục

công trình thương mại TMDV8 khi có yêu cầu.

Văn bản này và Phụ lục kèm theo thay thế Văn bản số 385/HĐXD-QLKT ngày 28/12/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM và thương mại TMDV8 thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 và Phụ lục kèm theo.

2. Khi triển khai bước tiếp theo, chủ đầu tư cần thực hiện:

- Thực hiện theo các yêu cầu của Cục Quản lý hoạt động xây dựng tại Mục IV Văn bản này; kiểm tra, xác định thời hạn sử dụng của công trình theo thiết kế đúng quy định.

- Báo cáo UBND tỉnh Quảng Bình để được tiến hành rà soát các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt của Dự án (bao gồm toàn bộ các hạng mục công trình thuộc Dự án), bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô dân số, chức năng khu vực quy hoạch và sự thống nhất các chỉ tiêu này được xác định tại các Đồ án Quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

- Tiếp tục thực hiện các nội dung theo yêu cầu tại Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018, Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình và tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐAĐT ký kết ngày 19/5/2020 giữa Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình, Công ty Cổ phần xây dựng số 3 và Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bảo Ninh kèm theo các Phụ biểu và Phụ lục Hợp đồng.

- Khi triển khai dự án theo giai đoạn, chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm soát giải pháp thiết kế từng công trình để đảm bảo tính đồng bộ của tổng thể dự án; thống nhất về hình thức kiến trúc các công trình; tăng hiệu quả cảnh quan, đáp ứng quy mô công trình và nhu cầu sử dụng. Đồng thời, phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện theo các ý kiến tại Văn bản số 593/PC07 ngày 12/11/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Quảng Bình; đối với các hạng mục tiếp theo thuộc Dự án, đề nghị Chủ đầu tư gửi hồ sơ tới cơ quan có thẩm quyền về phòng cháy chữa cháy để được thẩm duyệt theo quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ 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 để được thẩm duyệt đúng quy định.

- Về bảo vệ môi trường: Theo Phụ lục kèm Quyết định số 3477/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình, Dự án có 39 căn nhà ở biệt thự, 170 căn nhà ở kết hợp kinh doanh; theo hồ sơ thiết kế, nhà ở biệt thự có 53 căn (tầng 14 căn), nhà ở kết hợp kinh doanh có 116 căn (toàn bộ cả dự án bao gồm các công trình chưa trình thẩm định tại OTM 14, OTM15 và OTM16 là 220 căn,

1183
: TY
- HÂN
- OÀN
- KÔN
- TP.

20
S/N
H/Ư
CÁ
TP

M

tăng 50 căn). Đề nghị Chủ đầu tư báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cập nhật, thống nhất nội dung trên làm cơ sở quản lý theo quy định pháp luật về môi trường.

- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với quy định QCVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD. Cần nghiên cứu áp dụng giải pháp thiết kế sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng theo QCVN 09:2017/BXD quy chuẩn quốc gia về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả, quy định hiện hành về sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng.

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo Quy chuẩn quốc gia trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu Dự án và khu vực. Rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Khi triển khai các bộ môn của thiết kế xây dựng, tính toán kết cấu chịu lực chính, nhà thầu thiết kế phải sử dụng phần mềm tính toán có bản quyền hợp lệ.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trình thẩm định; chịu trách nhiệm nghiệm thu hồ sơ kết quả khảo sát xây dựng, việc sử dụng hồ sơ khảo sát, bản đồ hiện trạng theo quy định. Chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát xây dựng và nhà thầu vận thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu sử dụng trong hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án, an toàn, chất lượng xây dựng công trình xây dựng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình đã đóng dấu thẩm định về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi các hạng mục công trình nhà ở biệt thự BT, nhà ở thương mại OTM và thương mại TMDV8 thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr. Lê Quang Hùng (để b/c);
- UBND tỉnh Quảng Bình; (để q/ theo thẩm quyền).
- Sở XD tỉnh Quảng Bình; (để q/ theo thẩm quyền).
- Lưu: VP, QLKT (T.M.P.N.K.N);

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG CẦU

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

81/2021

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định

Quyết định



Hoàng Quang Nhu

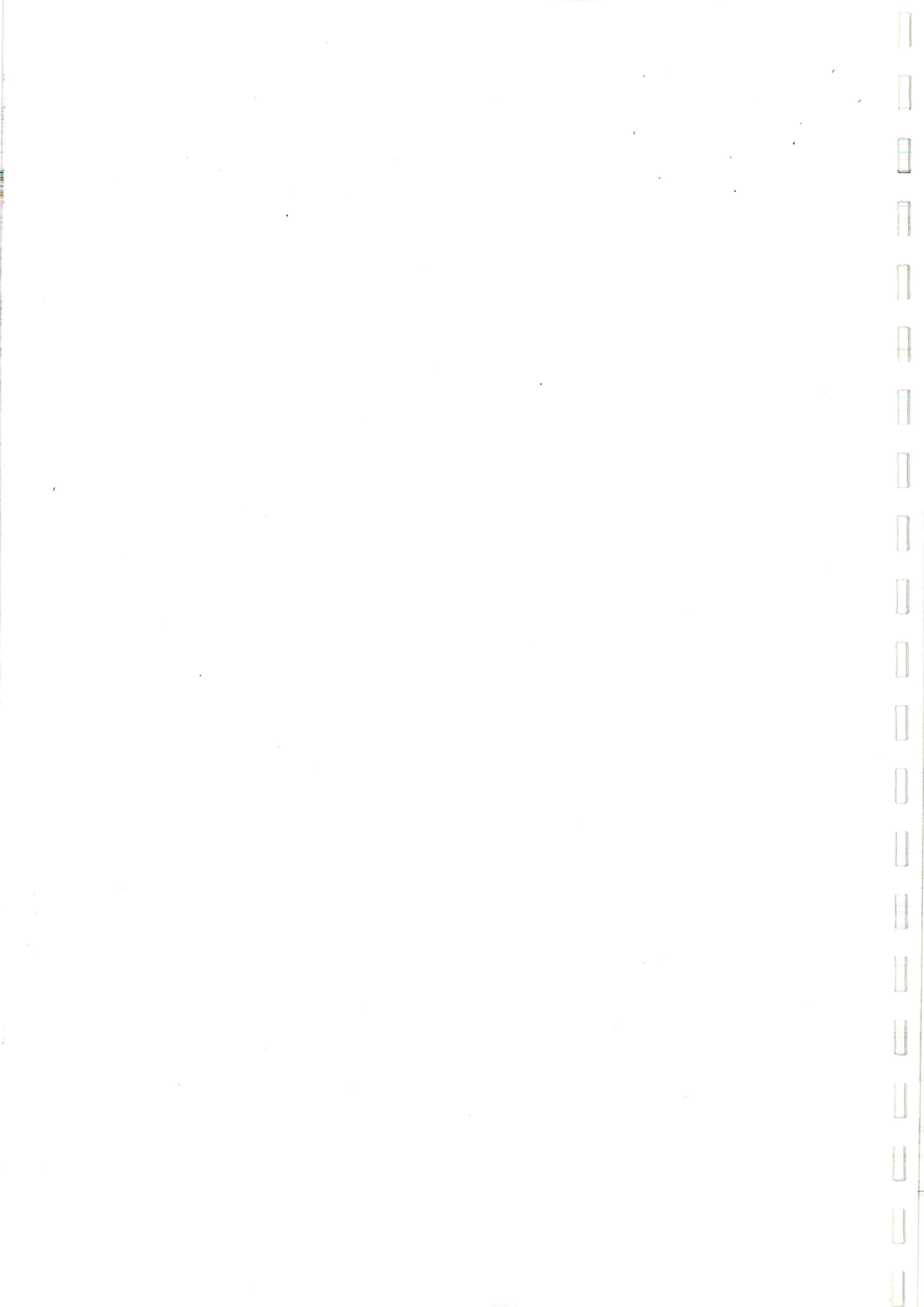
CÔNG CHỨNG VIÊN
LÊ PHÚ THỊNH

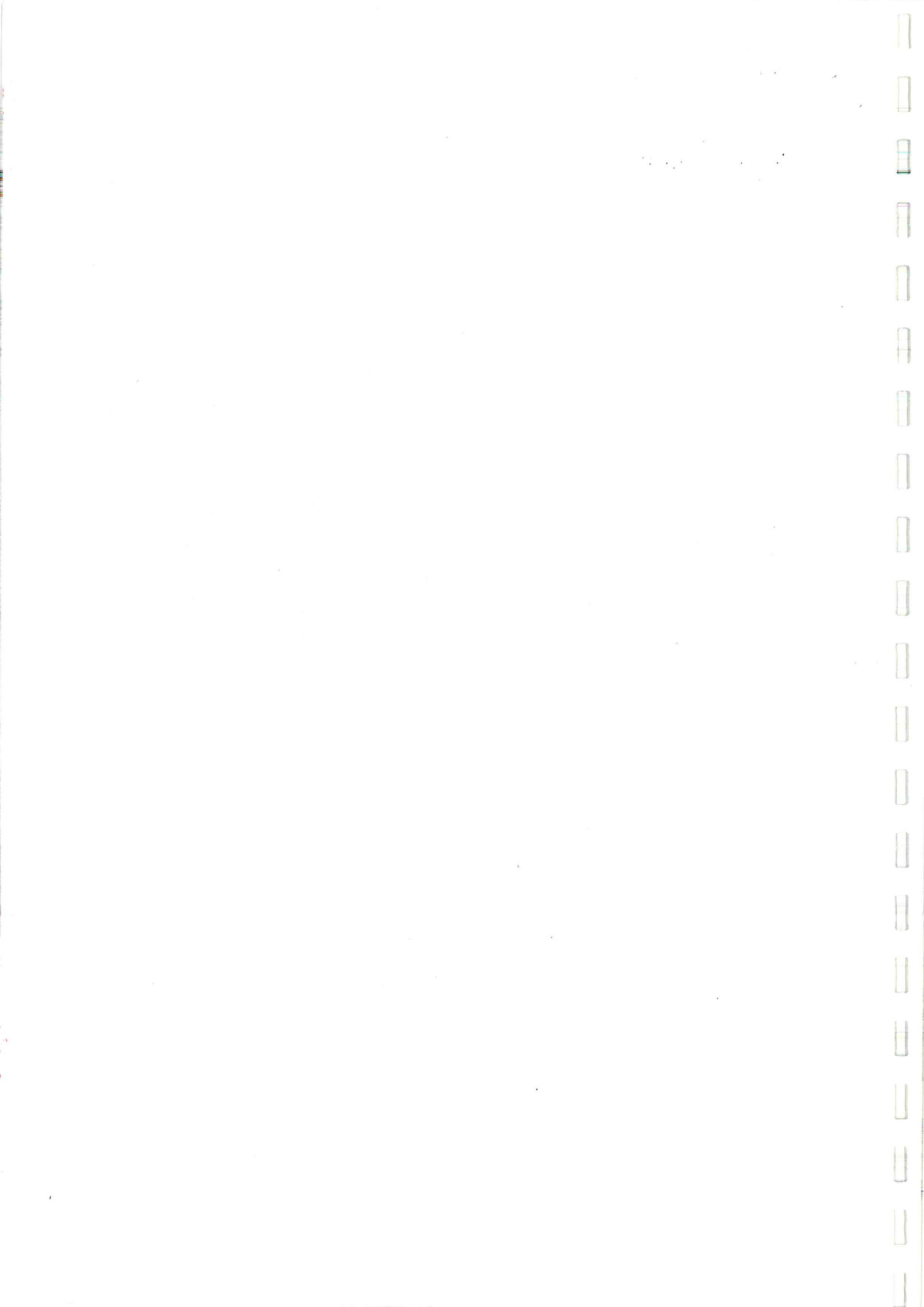


PHỤ LỤC

Bản kèm theo Văn bản số 66 /HDXD-QLKT ngày 22 / 3 /2022)
A. Chỉ tiêu diện tích theo lô/mẫu của Khu đất ở biệt thự

KÝ HIỆU Ô/ TỔNG SỐ CĂN	TỔNG DT ĐẤT (m ²)	TỔNG DT XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DT SÀN (m ²)	CHỈ TIÊU DIỆN TÍCH						
				TÊN MẪU/SỐ CĂN	DT ĐẤT (m ²)	DT xây dựng (m ²)	DT sàn tầng 1 (m ²)	DT sàn tầng 2 (m ²)	DT sàn tầng 3 (m ²)	Mật độ xây dựng (%)
BT6 (16 căn)	5738,71	3010,1	8815,7	C12 (01 căn)	710,55	333,5	329	337	126,7	46,94
				C10 (02 căn)	398,85	206,2	196,5	212,7	197,4	51,7
				C10M-L1 (1 căn)	398,85	206,2	196,5	212,7	197,4	51,7
				C10M-L2 (1 căn)	411,61	206,2	196,5	212,7	197,4	50,1
				C5 (05 căn)	300	165	165	174,1	162,8	55
				C5M (05 căn)	300	165	165	174,1	162,8	55
				C7 (01 căn)	420	201,8	189	202,2	186,4	48,05
BT-7 (15 căn)	5353,82	2780,5	8115,8	C11 (01 căn)	610,91	293	287	287	118,7	47,96
				C9-L1 (2 căn)	344,91	174,3	165,9	181,5	166	50,53
				C9-L2 (1 căn)	330,6	174,3	165,9	181,5	166	52,72
				C9M (2 căn)	344,91	174,3	165,9	181,5	166	50,53
				C6 (01 căn)	400	212,1	212	219,2	202	53,03
				C6M (01 căn)	400	212,1	212	219,2	202	53,03
				C5 (03 căn)	300	165	165	174,1	162,8	55
				C5M (03 căn)	300	165	165	174,1	162,8	55
BT-8 (13 căn)	2990	1643,2	4842,5	C1 (06 căn)	230	126,4	126,4	126,6	119,5	54,96
				C1M (05 căn)	230	126,4	126,4	126,6	119,5	54,96
				C2 (01 căn)	230	126,4	126,4	126,6	119,5	54,96
				C2.1 (01 căn)	230	126,4	126,4	126,6	119,5	54,96
BT-9 (09 căn)	2760	1353,6	4045,5	C3 (04 căn)	300	150,4	150,4	150,4	148,7	50,13
				C3M (03 căn)	300	150,4	150,4	150,4	148,7	50,13

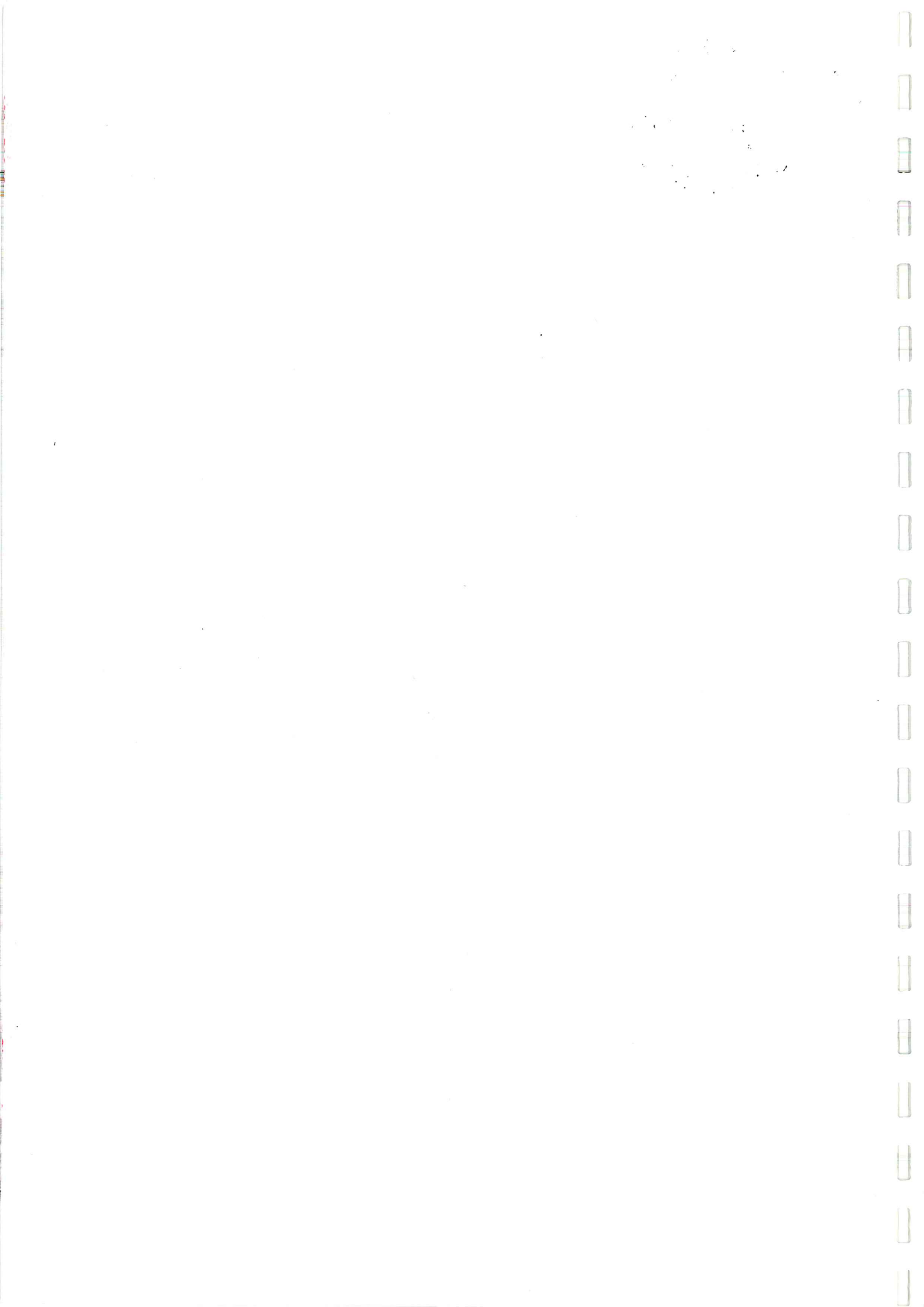






Bảng Chỉ tiêu diện tích theo lô/mẫu của Khu nhà ở kết hợp kinh doanh 04 tầng

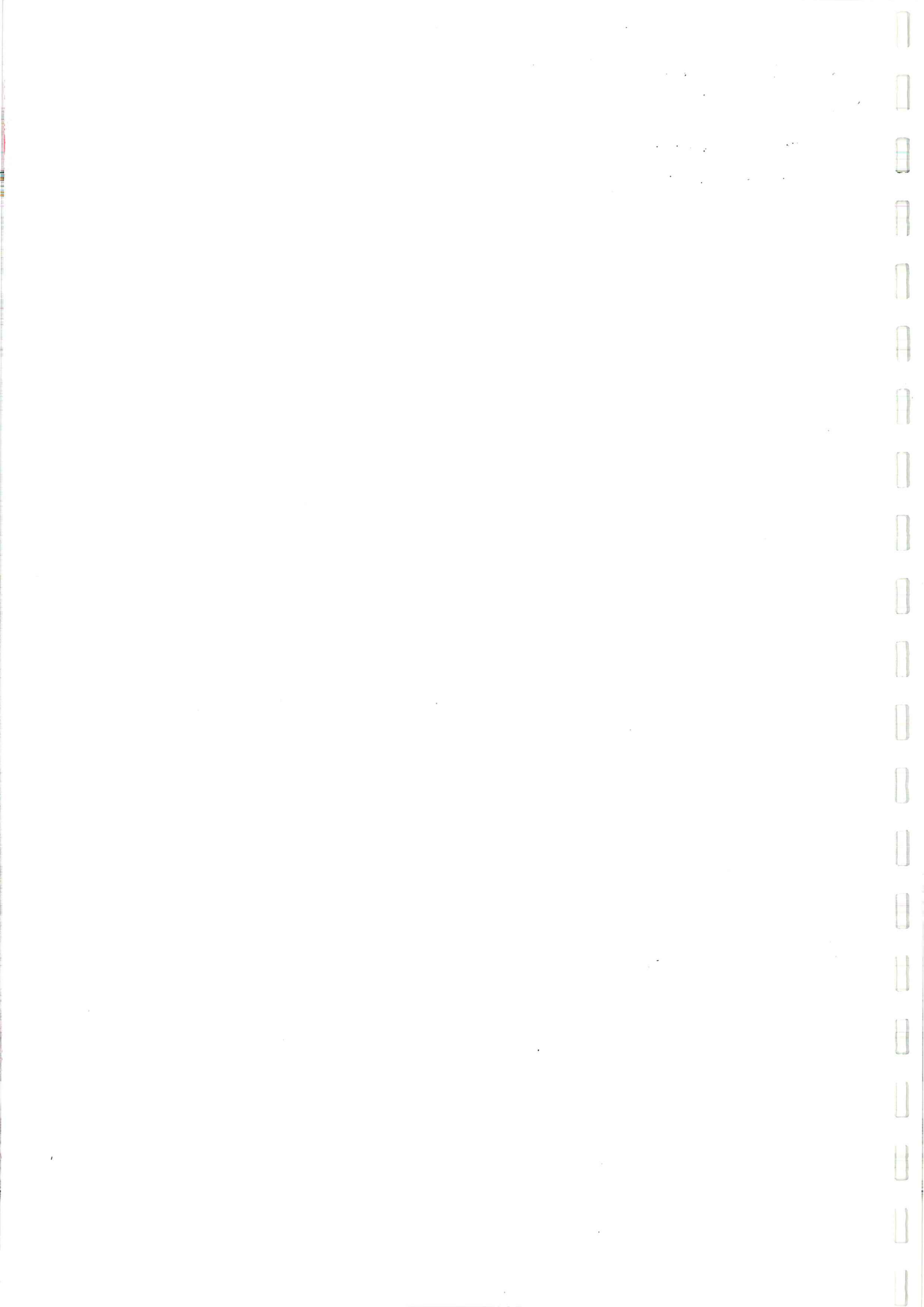
KÝ HIỆU Ô/ TỔNG SỐ CĂN	DT ĐẤT (m ²)	TỔNG DT XÂY DỰNG (m ²)	TỔNG DT SÀN (m ²)	CHỈ TIÊU DIỆN TÍCH								
				TÊN MẪU/ SỐ CĂN	KT MẪU (m)	DT ĐẤT (m ²)	DT xây dựng (m ²)	DT sàn tầng 1 (m ²)	DT sàn tầng 2 (m ²)	DT sàn tầng 3 (m ²)	DT sàn tầng tum (m ²)	Mật độ xây dựng (%)
OTM9 (36 căn)	5695,64	4130	16451,1	A24 (01 căn)	Căn góc	279	155,8	155,8	173,8	159,8	110,9	55,84
				A4 (03 căn)	7*22	154	115,5	115,5	126,4	119,7	113	75
				A4M (03 căn)	7*22	154	115,5	115,5	126,4	119,7	113	75
				A4' (01 căn)	7*22	154	115,5	115,5	126,4	119,7	113	75
				A22 (01 căn)	Căn góc	266,41	155,8	155,8	173,7	155,7	111,5	58,48
				A3.1 (01 căn)	9.7*20	194	145,5	145,5	160,2	144,6	134,3	75
				A1 (09 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
				A1M (12 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
				A3.1' (01 căn)	9.7*20	194	145,5	145,5	160,2	144,6	134,3	75
				A3 (01 căn)	8.5*20	170	127,5	127,5	154,4	133	83,6	75
				A3' (01 căn)	8.5*20	170	127,5	127,5	141,6	131,9	118,6	75
				A5 (01 căn)	8*20	160	120	120	130,9	124,8	77,5	75
OTM10 (13 căn)	2034,62	1479,4	5800,3	A18 (01 căn)	Căn góc	244,23	138,9	138,9	156,8	146,1	96,8	56,87
				A7 (01 căn)	Căn góc	195,5	145,6	145,6	156,6	150,5	101,8	74,48
				A1M (04 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
				A2'M (01 căn)	7*20	140	105	105	127,5	110,3	68	75
				A8 (01 căn)	Căn góc	209	115,1	113,5	130,6	118	81,2	55,07
				A1' (01 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
				A1 (04 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
OTM12 (09 căn)	1451,95	1033,3	4060,3	A17 (01 căn)	Căn góc	230,12	168,7	168,7	178,5	172,5	120,8	73,31
				A15 (01 căn)	Căn góc	228,03	129,6	129,6	146,1	132,8	92,3	56,83
				A1M (04 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
				A1 (03 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
OTM13 (10 căn)	1555,48	1126,4	4425,2	A26 (01 căn)	Căn góc	243,92	168,7	168,7	178,9	172,1	122,2	69,16
				A11 (01 căn)	Căn góc	206,74	114,9	114,9	131,9	119,3	81	55,58
				A1'M (01 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
				A1 (04 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
				A1M (03 căn)	7*20	140	105	105	121	110,8	80	75
A16 (01 căn)	Căn góc	228,74	171,5	171,5	178,9	172,5	120,8	74,98				





Đơn kê mẫu theo số lượng

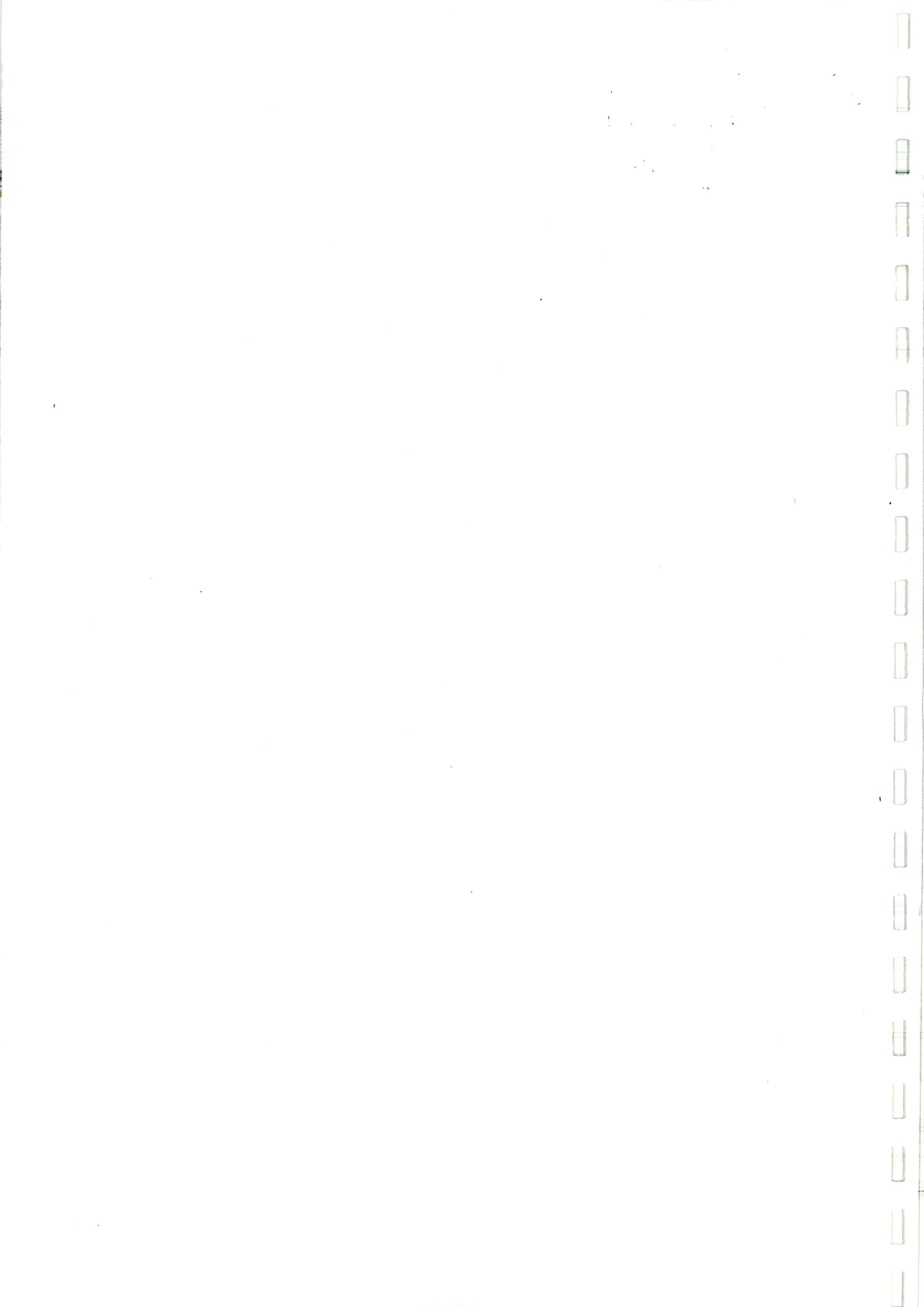
Mẫu	A1	A1'	A1M	A1'M	A2'M	A3	A3'	A3.1	A3.1'	A4
Số căn	20	01	23	01	01	01	01	01	01	03
Mẫu	A4'	A4M	A5	A7	A8	A11	A15	A16	A17	A18
Số căn	01	03	01	01	01	01	01	01	01	01
Mẫu	A22	A24	A26							
Số căn	01	01	01							





CHI TIẾT diện tích theo lô/mẫu của Khu nhà ở kết hợp kinh doanh 06 tầng

CHI TIẾT Ô ĐẤT	CHỈ TIÊU DIỆN TÍCH												
	TÊN MẪU/SỐ CĂN	KT MẪU (m)	DT ĐẤT (m ²)	DT xây dựng (m ²)	DT sàn T. Hầm (m ²)	DT sàn T1 (m ²)	DT sàn T2 (m ²)	DT sàn T3 (m ²)	DT sàn T4 (m ²)	DT sàn T5 (m ²)	DT sàn T6 (m ²)	DT sàn TT (m ²)	Mật độ XD (%)
OTM8 (31 căn) Diện tích đất: 7618,72m ² Tổng diện tích xây dựng: 5560,9m ² Tổng diện tích sàn: 40430,3m ²	B1 (10 căn)	10*25	250	187,5	197,6	179,4	188,95	195,4	192,1	194,5	182,8	35	75
	B1M (10 căn)	10*25	250	187,5	197,6	179,4	188,95	195,4	192,1	194,5	182,8	35	75
	B2 (01 căn)	10*25	250	187,5	180,5	183,8	185,8	190,5	192,4	194,9	185,1	35	75
	B3 (02 căn)	10*22	220	163,9	156,7	153	162,3	168	164,1	166,6	155,5	33	74,5
	B3M (01 căn)	10*22	220	163,9	156,7	153	165,3	168	164,1	166,6	155,5	33	74,5
	B3'M (01 căn)	10*22	220	163,9	156,7	153	165,3	168	164,1	166,6	155,5	33	74,5
	B8 (01 căn)	Căn góc	250,5	139,1	139,1	132,6	139,8	149,5	147,5	150,6	143,8	35	55,53
	B9 (01 căn)	Căn góc	312,92	193,3	193,3	186,8	193,3	211,4	202,2	205,4	198,1	41,7	61,77
	B10 (01 căn)	Căn góc	250,3	133,6	133,6	129,7	134,3	138,5	142	146,9	136,1	30	53,38
	B11 (01 căn)	9*25	225	167,8	177,8	159	169,2	174,9	172,4	174,5	164	35	74,58
	B11M (01 căn)	9*25	225	167,8	177,8	159	169,2	174,9	172,4	174,5	164	35	74,58
	B12 (01 căn)	9*25	225	166,2	166,2	166,2	167,5	171,3	171,1	175,6	164,1	33,7	73,87
OTM11 (17 căn) Diện tích đất: 4316,04m ² Tổng diện tích xây dựng: 3072,53m ² Tổng diện tích sàn: 22786,7m ²	B4 (01 căn)	Căn góc	187,67	101,25	104,8	102,7	107,4	110,3	114,1	117	111,1	33	53,95
	B3.1 (01 căn)	10*22	200,16	134,33	141,1	137,8	148,1	161,2	151,1	157,8	152	23,3	67,11
	B5 (01 căn)	Căn góc	460,71	295,66	325,1	299	325	365,7	329,2	326	326	73,8	64,17
	B1 (05 căn)	10*25	250	187,5	197,6	179,4	188,95	195,4	192,1	194,5	182,8	35	75
	B1M (06 căn)	10*25	250	187,5	197,6	179,4	188,95	195,4	192,1	194,5	182,8	35	75
	B1.1 (01 căn)	10*25	250	187,5	197,6	179,4	188,95	195,4	192,1	194,5	182,8	35	75
	B3.2 (01 căn)	10*22	240	164,48	151,8	166,3	178,4	175	175	180	166	34	68,53
B7 (01 căn)	Căn góc	227,5	126,81	115,1	126,8	134	134	134	127	127	30,7	55,74	





Mẫu	B1	B1M	B1.1	B2	B3	B3.1	B3.2	B3M	B3'M	B4
Số căn	15	16	01	01	02	01	01	01	01	01
Mẫu	B5	B7	B8	B9	B10	B11	B11M	B12		
Số căn	01	01	01	01	01	01	01	01		



