

Số: 96 /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày 7 tháng 6 năm 2022

### THÔNG BÁO

**Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở thuộc dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh làm chủ đầu tư.**

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 02/BC-IIM ngày 07/4/2022 của Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh về việc xin kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

Căn cứ quy định tại khoản 17, 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; ngày 15/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh, thành phần tham dự gồm: Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch (ủy quyền Phòng Tài nguyên và Môi trường), Ủy ban nhân dân xã Đại Phước và Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh. Sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và hồ sơ dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả như sau:

#### 1. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Quyết định số 5266/QĐ.CT.UBT ngày 28/10/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Lộc tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch; Quyết định số 10212/QĐ-UBND ngày 11/12/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Đại Lộc, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 04/02/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đại Lộc tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 20/6/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh lập thủ tục đầu tư kinh doanh chợ Đại Phước và Khu phố

thương mại tại Khu dân cư Đại Lộc, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 01/QĐ.DN tháng 8/2005 của Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh về việc phê duyệt dự án đầu tư công trình chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại Khu dân cư Đại Lộc, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 4164/QĐ-UBND ngày 18/11/2005 của UBND tỉnh về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại” tại Khu dân cư Đại Lộc, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8026121322, chứng nhận lần đầu ngày 08/5/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 18/7/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.

- Giấy phép xây dựng số 28/GPXD ngày 21/4/2006 của Sở Xây dựng về nhà lồng chợ và các hạng mục phụ trợ

- Giấy phép xây dựng số 51/GPXD ngày 25/7/2006 của Sở Xây dựng về hạ tầng kỹ thuật.

- Văn bản số 969/SXD-QLQH ngày 24/7/2006 của Sở Xây dựng về việc miễn cấp giấy phép xây dựng đối với khu phố thương mại.

- Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 26/6/2008 và Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 04/4/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh để xây dựng Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch. Ngày 07/02/2022, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 372/QĐ-UBND về việc sửa đổi Điều 1 Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 26/6/2008 và Điều 1 Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 04/4/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 31/3/2022, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 3150/UBND-KTNS về việc xác định giá đất để xây dựng chợ Đại Phước và khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch; trong đó, UBND tỉnh chấp thuận không xác định giá đất cụ thể theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 04/02/2020 theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1849/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/3/2022, vì điều chỉnh quyết định giao đất không làm phát sinh nghĩa vụ tài chính của dự án (đất ở không thay đổi, đất thương mại dịch vụ giảm).

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 498/TB.CT.KK&KTT ngày 22/10/2008, số 782/TB.CTQLCKTTD ngày 31/12/2013 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

- Các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước tại Kho bạc Nhà nước ngày 07/11/2008 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Nhơn Trạch ngày 23/01/2014.

- 24 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao) số: CV 700905, CV 700906, CV 700907, CV 700908, CV 700909, CV 700910, CV 700911, CV 700912, CV 700913, CV 700914, CV 700915, CV 700916, CV 700917, CV 700918, CV 700919, CV 700920, CV 700921, CV 700922, CV 700923, CV 700924, CV 700925, CV 700926, CV 700927, CV 700928 ngày 05/10/2020 (kèm theo danh sách từng thửa đất).

- Văn bản số 6560/SGTVT-TĐ ngày 17/11/2015 của Sở Giao thông Vận tải về việc chấp thuận thiết kế và phương án tổ chức thi công nút giao đầu nối vào đường ĐT.769 tại lý trình Km3+150 trái tuyến.

- Biên bản kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án “Khu phố thương mại Chợ Đại Phước” ngày 28/11/2017 của Sở Xây dựng. Trong đó, kết luận như sau:

+ Vị trí và mặt bằng tổng thể công trình được xây dựng cơ bản phù hợp với bản vẽ mặt bằng định vị công trình có ký hiệu QH-01 kèm theo Giấy phép xây dựng số 51/GPXD ngày 25/7/2006 của Sở Xây dựng;

+ Công trình đã được xây dựng hoàn thành với quy mô các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật về giao thông, cấp điện, thoát nước cơ bản phù hợp theo giấy phép xây dựng và hồ sơ thiết kế được cấp phép;

+ Công trình xây dựng cơ bản phù hợp giấy phép xây dựng được cấp;

+ Phương án đầu nối hạ tầng kỹ thuật của công trình cơ bản phù hợp với bản vẽ tổng mặt bằng được cấp phép xây dựng;

+ Hiện tại công trình chưa phát hiện dấu hiệu bất thường hay hư hỏng, mất an toàn khác.

- Văn bản số 1575/SXD-QLCLXD ngày 29/4/2021 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra hiện trạng công trình 24 căn nhà liên kế (tại các thửa số 1 đến 15, 107, 108, 111 đến 115, 118, 119 tờ bản đồ số 34) thuộc dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Biên bản ngày 15/4/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thực hiện dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh làm chủ đầu tư.

## **2. Hiện trạng sử dụng đất và các công trình hạ tầng:**

### **a. Hiện trạng sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:**

- Về hiện trạng sử dụng đất: Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được cấp phép; đã xây dựng 24 căn nhà thô liên kế phù hợp với thiết kế mẫu và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại các thửa đất số thửa số 1 đến 15, 107, 108, 111 đến 115, 118, 119 tờ bản đồ số 34 xã Đại Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (phô tô kèm theo) thuộc dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội: Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8026121322, chứng nhận lần đầu ngày 08/5/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 18/7/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp cho nhà đầu tư là Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh thực hiện dự án đầu tư chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại Khu dân cư Đại Lộc, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, quy mô dự án gồm: Chợ (nhà lồng chợ có quy mô nhà cấp II (1 trệt, 1 tầng lửng), khoảng 205 sạp và Kiốt) và Khu phố thương mại (công trình được xây dựng có quy mô nhà cấp II, khoảng 154 căn). Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạng mục chợ Đại Phước và đưa vào hoạt động năm 2007; Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh đã đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, bao gồm các hạng mục như: Hệ thống giao thông nội bộ; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước - PCCC; hệ thống cấp điện; hệ thống chiếu sáng; trồng cây xanh; lát vỉa hè và cấm biển báo tên đường nội bộ của dự án, đã được Sở Xây dựng kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngày 28/11/2017 (đính kèm Biên bản kiểm tra).

### **b. Về xây dựng nhà ở:**

Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh đã đầu tư xây dựng 24 căn nhà thô liên kế thuộc dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại phù hợp với thiết kế mẫu và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt. Sở Xây dựng có Văn bản số 1575/SXD-QLCLXD ngày 29/4/2021 xác định căn cứ Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ thì công trình 24 căn nhà liên kế tại các thửa số 1 đến 15, 107, 108, 111 đến 115, 118, 119 tờ bản đồ số 34 xã Đại Phước (quy mô 03 tầng; khởi công từ ngày 05/10/2020, 09/10/2020, 13/10/2020, 03/11/2020, 11/11/2020, 20/11/2020 và nghiệm thu hoàn thành phần xây dựng thô ngày 10/4/2021) thuộc dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại

Phước, huyện Nhơn Trạch không thuộc đối tượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng công trình xây dựng, nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng và chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng công trình xây dựng theo quy định; theo nội dung Văn bản số 969/SXD-QLQH ngày 24/7/2006 và Văn bản số 1575/SXD-QLCLXD ngày 29/4/2021 của Sở Xây dựng thì công trình trên thuộc diện miễn cấp giấy phép xây dựng, do đó không thuộc đối tượng kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng.

### **3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:**

Dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh làm chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và được Sở Xây dựng kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngày 28/11/2017.

Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1575/SXD-QLCLXD ngày 29/4/2021 xác định căn cứ Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 thì công trình 24 căn nhà liên kế tại các thửa số 1 đến 15, 107, 108, 111 đến 115, 118, 119 tờ bản đồ địa chính số 34 xã Đại Phước (quy mô 03 tầng; khởi công từ ngày 05/10/2020 và hoàn thành ngày 10/4/2021) thuộc dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch không thuộc đối tượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu; theo nội dung Văn bản số 969/SXD-QLQH ngày 24/7/2006 và Văn bản số 1575/SXD-QLCLXD ngày 29/4/2021 của Sở Xây dựng thì công trình trên thuộc diện miễn cấp giấy phép xây dựng, do đó không thuộc đối tượng kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng.

Ngày 15/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thực hiện dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch thì 24 thửa đất số gồm: 1 đến 15, 107, 108, 111 đến 115, 118, 119 tờ bản đồ địa chính số 34 xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch thuộc dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại do Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh làm chủ đầu tư, kết quả: Trên 24 thửa đất nêu trên đã xây dựng 24 căn nhà xây dựng thô liên kế quy mô 03 tầng.

Căn cứ Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; khoản 17, 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; các hồ sơ, tài liệu có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo: 24 thửa đất (đã xây dựng 24 căn nhà thô theo quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt) thuộc dự án Chợ

Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh làm chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở theo quy định (*đính kèm danh sách các thửa đất*).

Vị trí, diện tích 24 thửa đất được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 6798/2021, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác lập ngày 05/7/2021 (*đính kèm bản phôtô 24 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở cho Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua theo quy định pháp luật. /

**Nơi nhận:**

- Văn phòng UBND tỉnh (đăng công khai trên trang TTĐT của UBND tỉnh);
  - DNTN Huỳnh Minh;
  - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
  - Trung tâm CNTT (đăng công khai trên trang TTĐT của Sở Tài nguyên và Môi trường);
  - Lưu: VT, QH (G06b).
- D:/2022/Thong baoCN/Khuphothuongmai.



**GIÁM ĐỐC**

**Đặng Minh Đức**

**DANH SÁCH 24 THỬA ĐẤT ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYÊN NHƯỢNG**

**Dự án: Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai**

Kèm theo Thông báo số **96** /TB-STNMT ngày **7** / **6** /2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

STT	Khu	SỐ TỜ	SỐ THỬA	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	SỐ PHÁT HÀNH GCNQSDĐ	SỐ VÀO SỔ GCNQSDĐ	NGÀY CẤP GCNQSDĐ	GHI CHÚ
1	C-1	34	1	87,5	CV 700905	CT 55494	05/10/2020	
2	C-1	34	2	100,0	CV 700906	CT 55495	05/10/2020	
3	C-1	34	3	100,0	CV 700907	CT 55496	05/10/2020	
4	C-1	34	4	100,0	CV 700908	CT 55497	05/10/2020	
5	C-1	34	5	100,0	CV 700909	CT 55498	05/10/2020	
6	C-1	34	6	100,0	CV 700910	CT 55499	05/10/2020	
7	C-1	34	7	100,0	CV 700911	CT 55500	05/10/2020	
8	C-1	34	8	87,5	CV 700912	CT 55501	05/10/2020	
9	C-1	34	9	100,0	CV 700913	CT 55502	05/10/2020	
10	C-1	34	10	100,0	CV 700914	CT 55503	05/10/2020	
11	C-1	34	11	100,0	CV 700915	CT 55504	05/10/2020	
12	C-1	34	12	100,0	CV 700916	CT 55505	05/10/2020	
13	C-1	34	13	100,0	CV 700917	CT 55506	05/10/2020	
14	C-1	34	14	100,0	CV 700918	CT 55507	05/10/2020	
15	C-1	34	15	87,5	CV 700919	CT 55508	05/10/2020	
16	C-3	34	107	100,0	CV 700920	CT 55509	05/10/2020	
17	C-3	34	108	100,0	CV 700921	CT 55510	05/10/2020	
18	C-3	34	111	100,0	CV 700922	CT 55511	05/10/2020	
19	C-3	34	112	87,5	CV 700923	CT 55512	05/10/2020	
20	C-3	34	113	100,0	CV 700924	CT 55513	05/10/2020	
21	C-3	34	114	100,0	CV 700925	CT 55514	05/10/2020	
22	C-3	34	115	100,0	CV 700926	CT 55515	05/10/2020	





STT	Khu	SỐ TỜ	SỐ THỬA	DIỆN TÍCH (m2)	SỐ PHÁT HÀNH GCNQSDĐ	SỐ VÀO SỔ GCNQSDĐ	NGÀY CẤP GCNQSDĐ	GHI CHÚ
23	C - 3	34	118	100,0	CV 700927	CT 55516	05/10/2020	
24	C - 3	34	119	87,5	CV 700928	CT 55517	05/10/2020	
<b>Tổng</b>				<b>2.337,5</b>				