

Số: 110 /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày 7 tháng 7 năm 2023

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị xác nhận điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành (kèm theo Văn bản số 121/2022/CV-NT ngày 08/9/2022, Văn bản số 193/2022/BC-NT ngày 13/12/2022, Báo cáo số 58/2023/BC-NT ngày 27/3/2023, Văn bản số 77/2023/CV-NT ngày 31/03/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành).

Căn cứ quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ).

Ngày 01/3/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư, thành phần tham dự gồm: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Nhơn Trạch (ủy quyền Phòng Quản lý đô thị), Ủy ban nhân dân xã Đại Phước và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và việc rà soát hồ sơ dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả như sau:

1. Về hồ sơ pháp lý của dự án.

- Ngày 28/05/2007, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 3896/UBND-CNN chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh lập thủ tục đầu tư khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước,

huyện Nhơn Trạch với mục tiêu đầu tư khu dân cư theo quy hoạch, diện tích khoảng 03 ha tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 18/04/2012, UBND huyện Nhơn Trạch có Văn bản số 872/UBND-KT thay đổi chủ đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành thay thế Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh làm chủ đầu tư.

- Ngày 22/04/2013, UBND huyện Nhơn Trạch có Văn bản số 1133/UBND-KT gia hạn thời gian thỏa thuận địa điểm đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư. Gia hạn thời gian đến ngày 27/4/2014 (theo văn bản số 880/UBND-KT của UBND huyện Nhơn Trạch ngày 27/4/2011).

- Ngày 02/07/2013, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2055/QĐ-UBND duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Lộc tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Ngày 26/06/2014, UBND huyện Nhơn Trạch có Văn bản số 2426/UBND-CN chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển khu dân cư theo quy hoạch quy mô khoảng 20.763 m² (thuộc dự án khu dân cư Đại Lộc xã Đại Phước) tại xã Đại Phước do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư. Theo đó, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: Khu dân cư mới cho khoảng 700-800 người, với diện tích khoảng 20.763 m².

- Ngày 12/7/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2424/QĐ-UBND giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch với diện tích 21.578,9 m². Trong đó: Diện tích đất ở (nhà liên kế): 15.653,0 m² và diện tích đất giao thông: 5.925,9 m².

- Ngày 22/8/2017, Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy Công an tỉnh cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 410/TD-PCCC.

- Ngày 23/8/2017, UBND huyện Nhơn Trạch cấp Giấy phép thi công số 434/UBND-CN, thỏa thuận về vị trí các điểm đầu nối đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa công trình hạ tầng khu dân cư tại xã Đại Phước (Đường N1, đường N2 đấu nối với đường D2 thuộc công trình khu tái định cư Đại Lộc 1.

- Ngày 15/9/2017, Sở Giao thông vận tải có Văn bản số 5700/SGVT-QLGT chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông các nút giao thông N3 khu dân cư Đại Lộc đấu nối vào ĐT.769 tại km2+819, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Ngày 4/10/2017, Sở Giao thông Vận tải có Văn bản số 6149/GP-SGTVT cấp giấy phép thi công công trình Thi công đường N3 khu dân cư xã Đại Phước đầu nối vào tuyến ĐT.769.

- Ngày 25/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành và Công ty Cổ phần cấp nước Nhơn Trạch đã ký Biên bản làm việc bàn giao hệ thống cấp cấp nước Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước.

- Ngày 15/6/2018, UBND tỉnh có Văn bản số 6199/UBND-CNN cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành thực hiện nghĩa vụ với nhà nước.

- Ngày 16/8/2018, Sở Tài chính có Văn bản số 4830/STC-GCS xác nhận hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước. Theo đó, ngày 07/08/2018 Chi cục thuế huyện Nhơn Trạch xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành đã hoàn thành nghĩa vụ 100% tiền sử dụng đất phải nộp tương ứng số tiền 44.622.666.960 đồng vào ngân sách nhà nước. Đồng thời, Sở Tài chính đã xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành đã nộp bằng tiền vào ngân sách nhà nước tương đương quỹ đất 20% (quỹ đất nhà ở xã hội) theo giá đất mà công ty thực hiện nghĩa vụ với nhà nước.

- Ngày 09/11/2018, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3966/QĐ-UBND phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “*Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước (diện tích 21.578,9 m², quy mô 158 hộ)*” của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Nhơn Thành tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 12/09/2019, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 10548/UBND-KTN điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch 20.763 m² (thuộc dự án khu dân cư Đại Lộc xã Đại Phước) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: Khu dân cư mới cho khoảng 700-800 người, với diện tích khoảng 21.578,9 m².

- Ngày 12/6/2020, UBND huyện Nhơn Trạch có Văn bản số 5014/UBND-CN thống nhất vị trí cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành lập hồ sơ đầu nối hệ thống thoát nước thải vào hố ga H17, H18 của đường D2 và hố ga T5 của đường D4 khu dân cư Đại Lộc.

- Ngày 12/6/2020, UBND huyện Nhơn Trạch có Văn bản số 155/UBND-CN thống nhất tỷ lệ đóng góp kinh phí; thực hiện tạm ứng kinh phí và cam kết xây dựng bể tự hoại 3 ngăn trong từng căn nhà để xử lý nước thải sinh hoạt của hộ gia đình trước khi thoát ra ngoài để giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường

trong thời gian chờ đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung. Đến nay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành đã nộp số tiền tạm ứng vào ngân sách là 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và có Văn bản cam kết với UBND huyện Nhơn Trạch theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại mục 2 Văn bản số 14348/UBND-KTN ngày 25/11/2020.

- Ngày 29/6/2020, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 48/GPXD.

- Ngày 18/2/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 158 lô (thửa đất) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.

- Ngày 18/02/2022, Điện lực Nhơn Trạch và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành đã ký thỏa thuận về đấu nối điện cho dự và ký Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành.

- Ngày 31/3/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 822/SXD-TTr thông báo kết quả kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 29/6/2020 của Sở Xây dựng.

- Ngày 01/6/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành và Công ty cổ phần dịch vụ Bò Câu đã ký hợp đồng đầu tư và khai thác dịch vụ số 02/2022/HĐXKT/NT-BOCAU cho Công ty cổ phần dịch vụ Bò Câu được quyền đầu tư, triển khai thi công, lắp đặt, vận hành và khai thác dịch vụ viễn thông tại dự án.

- Ngày 21/6/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 1751/SXD-QLXD hướng dẫn thủ tục cấp Giấy phép xây dựng và kiểm tra công tác nghiệm thu đối với công trình nhà ở tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Ngày 02/11/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 3660/SXD-QLXD ý kiến một số nội dung liên quan hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.

- Ngày 31/3/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành có văn bản số 77/2023/CV-NT đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng đối với 06/21 căn nhà đã được kiểm tra của dự án gồm LK 1 ô số 8, 9, 10 và LK 2 ô số 19, 20, 24 của dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch kèm theo là 06 biên bản nghiệm thu hoàn công xây dựng gồm Biên bản số: 01/BBNTHT ngày 19/5/2022 (LK2-ô 19), Biên bản số: 02/BBNTHT ngày 19/5/2022 (LK2-ô 20), Biên bản ngày 20/7/2021 (LK2-ô 24), Biên bản số: 08-LKP-1/2023/BBNTHT ngày

15/2/2023 và Biên bản số: 09-LKP-1/2023/BBNTHHT ngày 15/2/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành với đơn vị tư vấn giám sát và đơn vị thi công.

2. Về kết quả kiểm tra tại thực địa:

2.1. Về hạ tầng kỹ thuật, xã hội:

a) Về hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống đường giao thông, vỉa hè; việc đấu nối giao thông:
 - + Đường giao thông: Đã xây dựng hoàn thiện các tuyến đường N1; đường N2; đường N3 thảm bê tông, nhựa nóng.
 - + Vỉa hè đã được lát gạch terrazo đối với tuyến đường N1, N2, N3 và đường ĐT 769 (Lý Thái Tổ);
 - + Trên vỉa hè đã được trồng cây xanh, cột đèn chiếu sáng được lắp đặt trên các tuyến đường N1, N2, N3;
 - + Hệ thống cấp điện được thi công ngầm dưới đất, có tủ điện để cấp điện đến từng thửa đất;
 - + Hệ thống cấp nước: đã được lắp đặt đến từng thửa đất, đối với căn nhà đã xây dựng đã được đấu nối, các thửa đất chưa xây dựng nhà đã lắp đặt ống chờ và đã tổ chức bàn giao lại cho Công ty Cổ phần cấp nước Nhơn Trạch quản lý theo biên bản bàn giao số 25/12/2017.
- Hệ thống thoát nước, xử lý nước thải, rác thải: Đã được thi công 02 hệ thống riêng biệt ngầm dưới vỉa hè.
 - Chủ đầu tư đã thi công xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cấp nước đúng theo bản vẽ cấp giấy phép xây dựng, đồng thời đã tổ chức bàn giao lại cho Công ty Cổ phần cấp nước Nhơn Trạch quản lý theo biên bản bàn giao số 25/12/2017.
 - Chủ đầu tư đã thi công hoàn thiện hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa và đã được UBND huyện Nhơn Trạch chấp thuận đấu nối tại văn bản số 5014/UBND-CN ngày 12/6/2020.
 - Hệ thống phòng cháy chữa cháy: hệ thống cấp nước chữa cháy (Trụ nước) đã được lắp đặt nối trên vỉa hè theo từng đường N1, N2, N3 và đường ĐT 769.

b) Về hạ tầng xã hội: Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư là một trong các dự án thành phần của tổng thể dự án Khu dân cư Đại Lộc. Theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt tại Quyết định số

2055/QĐ-UBND ngày 02/07/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai dự án Khu dân cư tại xã Đại Phước của Công ty Nhơn Thành không bố trí các công trình hạ tầng xã hội mà sử dụng chung với hạ tầng xã hội của Khu dân cư Đại Lộc đã được đầu tư.

c) Về kết quả kiểm tra hiện trạng nhà xây dựng:

c.1. Về vị trí xây dựng: Tại dự án đã xây dựng 21 căn nhà cụ thể tại các vị trí sau:

- Mặt tiền đường ĐT 769 (Lý Thái Tổ): đã xây dựng 10 căn nhà thuộc các thửa đất số 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153 tờ bản đồ địa chính số 30, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Mặt tiền đường D2: đã xây dựng 05 căn nhà thuộc các thửa đất số 197, 198, 202, 257, 258 tờ bản đồ địa chính số 30, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Mặt tiền đường N2: đã xây dựng 03 căn nhà thuộc các thửa đất số 224, 235, 246 tờ bản đồ địa chính số 30, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Mặt tiền đường D4: đã xây dựng 03 căn nhà thuộc các thửa đất số 289, 274, 273 tờ bản đồ địa chính số 30, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

c.2. Về cấu trúc, diện tích xây dựng: Tại thời điểm kiểm tra hiện trạng, đoàn kiểm tra ghi nhận hiện trạng như sau:

- Cấu trúc: Nhà 03 tầng, khung cột sàn BTCT, tường gạch, mái BTCT, cửa kính khung sắt, khu vệ sinh ốp lát gạch ceramic, nền + sàn lát gạch Ceramic.

- + Lô 100 m²: Diện tích xây dựng 90 m², Diện tích sàn xây dựng: 286,58m².

- + Lô góc 87,5 m²: Diện tích xây dựng 77,5 m², Diện tích sàn xây dựng: 257,49 m².

Cấu trúc, diện tích xây dựng phù hợp với quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước huyện Nhơn Trạch do Công ty cổ phần đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư tại Quyết định số 5836/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND huyện Nhơn Trạch.

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

Căn cứ Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ); các hồ sơ, tài liệu có liên quan

và báo cáo công tác hoàn thành xây dựng công trình do Công ty cổ phần đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành cung cấp.

Theo nội dung tại Văn bản số 121/2022/VN-NT ngày 08/9/2022 Công ty cổ phần đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và nhà ở tại dự án đối với 18 căn nhà; tuy nhiên, tại buổi làm việc vào ngày 01/3/2023, Công ty cổ phần đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành có ý kiến đề nghị kiểm tra đối với 21 căn nhà đã xây dựng; trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở, ngành và địa phương đã kiểm tra và ghi nhận hiện trạng sử dụng đất và công trình nhà ở đối với 21 căn nhà đã nêu tại phần kết quả kiểm tra trên. Nay, theo nội dung Văn bản số 77/2023/CV-NT ngày 31/3/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng đối với 06/21 căn nhà đã được kiểm tra của dự án gồm LKP 1 ô số 8, 9, 10 và LKP 2 ô số 19, 20, 24 của dự án.

Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch (thuộc khu dân cư Đại Lộc) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư được UBND huyện Nhơn Trạch chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 2426/UBND-CN ngày 26/06/2014 (trước ngày 01/7/2014), Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo 06 thửa đất đã xây dựng nhà (có danh sách kèm theo) tại Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch (thuộc khu dân cư Đại Lộc) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành làm chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở cho người mua theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch (thuộc khu dân cư Đại Lộc) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành và Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở cho bên mua theo quy định./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành;
- Văn phòng UBND tỉnh (đăng công khai trên trang TTĐT của UBND tỉnh);
- Trung tâm CNTT(đăng công khai trên trang TTĐT của Sở Tài nguyên và Môi trường);
- Lưu: VT, QH (L.06b).

D:\Linh\thongbao-NhonThanh.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Thế Vinh

**SÁCH CÁC (CĂN NHÀ) THỬA ĐẤT ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG THUỘC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THEO
QUY HOẠCH TẠI XÃ ĐẠI PHƯỚC, HUYỆN NHƠN TRẠCH (THUỘC KHU DÂN CƯ ĐẠI LỘC)**

(Kèm theo Thông báo số 110 /TB-STNMT ngày 4 tháng 7 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

Stt	Số lô	Số tờ	Số thửa	Diện tích đất (m ²)	số giấy chứng nhận QSDĐ	Ngày cấp	Ghi chú
1	LKP 1-08	30	142	100	DA 788958	18/02/2021	Nhà 03 tầng
2	LKP 1-09	30	143	100	DA 788959	18/02/2021	Nhà 03 tầng
3	LKP 1-10	30	144	100	DA 788960	18/02/2021	Nhà 03 tầng
4	LKP 2-19	30	197	87,5	DA 788413	18/02/2021	Nhà 03 tầng
5	LKP 2-20	30	198	100	DA 788414	18/02/2021	Nhà 03 tầng
6	LKP 2-24	30	202	100	DA 788418	18/02/2021	Nhà 03 tầng