

Số: 507 /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 7 năm 2024

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 Khu dân cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long làm chủ đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 13/2024/TLR-PLĐT-XD ngày 21/5/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long về việc đề nghị tiếp tục kiểm tra điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đối với 07 căn nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu dân cư Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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 06/6/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long, thành phần tham dự gồm: Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch (ủy quyền Phòng Quản lý đô thị huyện Nhơn Trạch), Ủy ban nhân dân xã Phước An và Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng, hồ sơ do Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long cung cấp 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.

1.1. Về chủ trương đầu tư:

- Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Đệ Tam lập thủ tục đầu tư tại Quyết định số 1760/QĐ.CT.UBT ngày 10/5/2005; dự án được điều chỉnh bổ sung diện tích đất giới thiệu địa điểm cho Công ty Cổ phần Đệ Tam lập thủ tục đầu tư mở rộng khu dân cư theo quy hoạch tại Quyết định số 8138/QĐ-UBND ngày 28/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh, với tổng diện tích dự án là 47,4ha.

- Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đầu tư số 47121000045, chứng nhận lần đầu ngày 06/8/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 10/11/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 18/02/2014, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 16/6/2014, chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 13/5/2015; được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai chấp thuận giãn tiến độ đầu tư tại Quyết định số 103/QĐ-SKHĐT ngày 02/11/2020 như sau: Hoàn thành xây dựng và đưa dự án vào hoạt động trước ngày 22/10/2022.

1.2. Về quy hoạch chi tiết:

- Quyết định số 10706/QĐ-UBND ngày 19/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư do Công ty Cổ phần Đệ Tam làm chủ đầu tư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (được đính chính tại Quyết định số 558/QĐĐC-UBND ngày 09/3/2015);

- Quyết định số 256/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 1) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Trong đó, UBND tỉnh điều chỉnh quy hoạch lô CC-02 (diện tích 5,0143ha) từ chức năng đất nhà ở chung cư thương mại sang xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp.

- Quyết định số 2486/QĐ-UBND ngày 24/8/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh mẫu nhà ở liên kế thuộc Khu dân cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

1.3. Về môi trường: Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 11/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Khu dân cư tại xã Phước An, quy mô diện tích 47,338ha" tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đệ Tam.

1.4. Về bồi thường, giải phóng mặt bằng:

- Ngày 25/12/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 4609/QĐ-UBND về việc thu hồi 46,72ha đất (đã trừ 0,667ha đất giao thông hiện hữu) để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư xây dựng dự án Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Ngày 04/5/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 3251/UBND-KT chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đệ Tam tự thỏa thuận bồi thường với các hộ dân có đất bị thu hồi. Công ty đã tự thỏa thuận bồi thường với các hộ dân với diện tích 36,39ha và đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch xác nhận tại Báo cáo số 31/BC-UBND ngày 28/01/2010.

1.5. Về giao đất: Dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đệ Tam đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất với diện tích 369.916,8m² (36,99168ha) tại Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 10/02/2010, điều chỉnh tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 01/8/2014 và Quyết định số 1859/QĐ-UBND ngày 14/6/2019.

1.6. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 181/TB.CT.KK&KTT ngày 11/3/2016 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

- Các Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 15/4/2016; ngày 17/6/2016; ngày 20/6/2016; ngày 23/6/2016; ngày 24/6/2016.

1.7. Về chuyển nhượng một phần dự án:

- Ngày 25/3/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 886/QĐ-UBND về việc vị trí được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở trong dự án Khu dân cư Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Ngày 07/4/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1032/QĐ-UBND chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai từ Công ty Cổ phần Đệ Tam cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long với quy mô diện tích sử dụng đất chuyển nhượng: 37.388m² tại một phần Khu C (gồm các lô: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8) và Lô B8 thuộc Khu B tương ứng với tổng số lô đất chuyển nhượng là 350 lô đất nền với tổng diện tích 37.388m² trên tổng số 411 lô đất nền tổng diện tích 44.041m² của Khu C và Lô B8 thuộc Khu B.

- Căn cứ Quyết định số 1032/QĐ-UBND nêu trên, giữa Công ty Cổ phần Đệ Tam và Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/4/2016/HĐCN-QSDĐ ngày 08/4/2016 được công chứng viên Thân Văn Hoàn - Văn phòng công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 08/4/2016, số công chứng 001944, quyền số 01/2016.TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/05/2016/HĐCN-QSDĐ ngày 04/5/2016 được công chứng viên Thân Văn Hoàn - Văn phòng công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 04/5/2016, số công chứng 002512, quyền số 01/2016.TP/CC-SCC/HĐGD với tổng 328 thửa đất. Tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nêu nội dung: *Giá trị hợp đồng trên đây là giá nền đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo phê duyệt 1/500, bao gồm: thuế GTGT, tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải tỏa và không bao gồm chi phí xây dựng nhà trên đất).*

1.8. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (photo) số: CB 654664, CB 654457, CB 654662, CB 654657, CB 654656 ngày 26/11/2015 và CC 956457, CC 956454 ngày ngày 26/02/2016 cấp cho Công ty Cổ phần Đệ Tam, sang tên cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long ngày 21/4/2016, ngày 12/9/2016.

1.9. Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành công trình cấp điện cho Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (giai đoạn 1) ngày 18/7/2016 giữa Công ty Cổ phần Đệ Tam, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Long Gia Thành, Công ty TNHH Cơ điện Semco, Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai, Điện lực Nhơn Trạch và Công ty TNHH Trang Song An.

1.10. Ngày 22/12/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy phép khai thác, sử dụng nước dưới đất số 301/GP-UBND cho phép Công ty Cổ phần Đệ Tam có địa chỉ liên hệ tại Khu dân cư Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được khai thác, sử dụng nước dưới đất. Trong đó, vị trí công trình khai thác nước dưới đất: Trong khuôn viên Khu dân cư Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

1.11. Ngày 04/05/2022, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 1202/SXD-QLXD về việc hướng dẫn thủ tục cấp Giấy phép xây dựng và kiểm tra công tác nghiệm thu đối với công trình nhà ở tại Khu dân cư Phước An, huyện Nhơn Trạch.

1.12. Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng số 01/NTHT/B8-27 ngày 31/10/2023, kèm bản vẽ hoàn công căn nhà B8-27; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng số 01/NTHT/C5-21 ngày 02/10/2023, kèm bản vẽ hoàn công căn nhà C5-21; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng số 01/NTHT/C8-15 ngày 02/02/2024, kèm bản vẽ hoàn công căn nhà C8-15; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng số 01/NTHT/C8-18 ngày 17/4/2023, kèm bản vẽ hoàn công căn nhà C8-18; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng số 01/NTHT/C8-19 ngày 08/8/2023, kèm bản vẽ hoàn công căn nhà C8-19; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng số 01/NTHT/C8-24 ngày 27/12/2023, kèm bản vẽ hoàn công căn nhà C8-24; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng số 01/NTHT/C8-25 ngày 27/12/2023, kèm bản vẽ hoàn công căn nhà C8-25.

1.13. Biên bản ngày 06/6/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Phước An tại xã Phước An, huyện

Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long làm chủ đầu tư.

2. Về kết quả kiểm tra tại thực địa:

2.1. Về hạ tầng kỹ thuật: Công ty Cổ phần Đệ Tam đã xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch như: Đường giao thông, vỉa hè, trồng cây xanh, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,... theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt theo Biên bản kiểm tra hệ thống hạ tầng kỹ thuật do Công ty Cổ phần Đệ Tam lập ngày 14/3/2016.

2.2. Về hiện trạng sử dụng đất:

- Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai từ Công ty Cổ phần Đệ Tam theo Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 07/4/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; theo đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất nền thuộc một phần Khu C (gồm các lô: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8) và Lô B8 thuộc Khu B đã có hạ tầng kỹ thuật theo phê duyệt 1/500 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/4/2016/HĐCN-QSĐĐ ngày 08/4/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/05/2016/HĐCN-QSĐĐ ngày 04/5/2016 (không có phần diện tích đầu tư hạ tầng xã hội trong dự án).

- Đối với 07 căn nhà ở liên kế tại Khu dân cư Phước An, Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây dựng hoàn thiện nhà với cấu trúc 01 trệt lầu phù hợp với thiết kế mẫu và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại các thửa đất số 490, 919, 910, 907, 906, 901 và 900, tờ bản đồ số 27 xã Phước An (kèm theo các biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng).

2.3. Về xây dựng nhà ở: Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long đã đầu tư xây dựng hoàn thiện 07 căn nhà với cấu trúc 01 trệt lầu 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 1202/SXD-QLXD ngày 04/05/2022 xác định căn cứ điểm g khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi tại khoản 30 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 các lô đất xây dựng nhà ở thuộc một phần dự án Khu dân cư Phước An của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1:500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nên thuộc đối tượng được miễn cấp phép xây dựng và căn cứ khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ

quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, theo đó công trình nhà ở thuộc dự án không thuộc đối tượng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình, do đó chủ đầu tư tự thực hiện tổ chức nghiệm thu theo quy định.

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

Từ những nội dung nêu trên và căn cứ Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; khoản 17, khoản 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: 07 thửa đất (đã xây dựng 07 căn nhà theo quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt) thuộc dự án Khu dân cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long 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*).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
 - Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long;
 - 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 (G06b).
- E:\Giang\thongbaoCongtyCPDiaOcThangLong.



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Thế Vinh



DANH SÁCH 07 THỬA ĐẤT ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG

Dự án: Khu dân cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Kèm theo Thông báo số: 507/TB-STNMT ngày 11 / 7 /2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

STT	Mã căn	SỐ TỜ	SỐ THỬA	DIỆN TÍCH (m2)	SỐ PHÁT HÀNH GCNQSDĐ	SỐ VÀO SỔ GCNQSDĐ	NGÀY CẤP GCNQSDĐ	GHI CHÚ
1	B8-27	27	490	105,6	CB 654664	CT 27375	26/11/2015	
2	C5-21	27	919	103,8	CB 654504	CT 27215	26/11/2015	
3	C8-15	27	910	100,0	CC 956457	CT 28044	26/02/2016	
4	C8-18	27	907	100,0	CC 956454	CT 27904	26/02/2016	
5	C8-19	27	906	100,0	CB 654662	CT 27373	26/11/2015	
6	C8-24	27	901	100,0	CB 654657	CT 27368	26/11/2015	
7	C8-25	27	900	100,0	CB 654656	CT 27367	26/11/2015	
Tổng				709,4				