

## 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 tại xã Tân Bình và xã Thạnh Phú do Công ty Cổ phần Tín Khai làm chủ đầu tư.**

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 139/VB-CT ngày 04/11/2020 của Công ty Cổ phần Tín Khai về việc đề nghị kiểm hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú thuộc xã Thạnh Phú và xã Tân Bình, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (đính kèm hồ sơ). Trong đó, Công ty đề nghị xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng đối với 74 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Từ số CV 308901 đến số CV 308922; từ số CV 308923 đến số CV 308951; từ số CV 308952 đến số CV 308966 và số CV 388693; từ số CV 308969 đến số CV 308973 và số CV 610231 cấp ngày 02/11/2020.

Vị trí, ranh giới và diện tích 74 thửa đất được xác định theo tờ trích lục và đo chỉnh lý khu đất bán đồ địa chính số 10360/2019, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký Đất tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04/11/2019.

Căn cứ quy định tại Điều 188 và Khoản 2, Điều 194, Luật đất đai năm 2013; căn cứ quy định tại Điều 41, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Khoản 46, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 23 ngày 12/3/2020 của Sở Xây dựng (đính kèm biên bản) và Thông báo số 1190/SXD-QLCLXD ngày 17/3/2020 của Sở Xây dựng về việc Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng; Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng ngày 20/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường (đính kèm biên bản); 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 5498/QĐ.CT.UBT ngày 12/11/2004 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Thạnh Phú thuộc xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 5511/QĐ.CT.UBT ngày 15/11/2004 của UBND tỉnh về việc

giao quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp tư nhân Khải Phàm để thực hiện dự án xây dựng nhà khu dân cư tại xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu;

- Quyết định số 5215/QĐ.CT.UBT ngày 16/12/2005 của UBND tỉnh về việc phê chuẩn báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư Thạnh Phú thuộc xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu;

- Văn bản số 3556/UBND-CNN ngày 16/5/2007 của UBND tỉnh về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án;

- Văn bản số 10633/UBND-CNN ngày 28/12/2007 của UBND tỉnh về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án đầu tư;

- Văn bản số 6769/UBND-CNN ngày 20/8/2008 của UBND tỉnh về việc thay đổi chủ đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Thạnh Phú, xã Tân Bình, huyện Vĩnh Cửu;

- Văn bản số 5078/UBND-CNN ngày 29/6/2009 của UBND tỉnh về việc chuyển nhượng đất tại huyện Vĩnh Cửu;

- Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 14/01/2010 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư tại Quyết định số 5511/QĐ.CT.UBT ngày 15/11/2004 của UBND tỉnh;

- Các Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán của Công ty cổ phần Tín Khải: Quyết định số 16A/QĐ-CT ngày 26/4/2013 (đường N17 Thoát nước mưa-Thoát nước thải; Quyết định số 47/QĐ-CT ngày 27/12/2013 (đường D22 Thoát nước mưa-Thoát nước thải); Quyết định số 53/QĐ-CT ngày 17/3/2014 (đường D21-Thoát nước mưa-Thoát nước thải);

- Quyết định số 3489/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thạnh Phú tại xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu;

- Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 27/7/2017 về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 5511/QĐ-UBND ngày 15/11/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Thông báo số 1433/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 02/11/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất (thay thế Thông báo số 612/TB-CT-KK&KTT ngày 05/12/2007).

- Thông báo số 1434/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 02/11/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai nộp tiền sử dụng đất (thay thế Thông báo số 379/TB-CT-KK&KTT

ngày 16/4/2009).

- 74 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản phô tô): Từ số CV 308901 đến số CV 308922; từ số CV 308923 đến số CV 308951; từ số CV 308952 đến số CV 308966 và số CV 388693; từ số CV 308969 đến số CV 308973 và số CV 610231 cấp ngày 02/11/2020. Vị trí, ranh giới và diện tích 74 thửa đất được xác định theo tờ trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 10360/2019, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký Đất tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04/11/2019.

- Biên bản số 23 ngày 12/3/2020 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đường N7, N8, N9 (giới hạn từ đường D3 đến D6) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến trên: Cấp – thoát nước, cấp điện (*đính kèm biên bản*). Trong đó, kết luận như sau:

+ Các hạng mục công trình nêu trên được chủ đầu tư thi công xây dựng cơ bản phù hợp theo thiết kế được duyệt, cấp Giấy phép xây dựng;

+ Bản vẽ hoàn công các hạng mục/công trình được kiểm tra đã cập nhật cơ bản phù hợp với thực tế công trình đã xây dựng. Các số liệu đo đạc được kiểm tra cơ bản phù hợp với bản vẽ hoàn công của công trình;

+ Tại thời điểm kiểm tra ghi nhận các bộ phận công trình, hạng mục công trình cơ bản trong trạng thái bình thường, chưa có biểu hiện hư hỏng, sụt lún mất an toàn; các tồn tại ghi nhận tại thời điểm kiểm tra đã được chủ đầu tư khắc phục (báo cáo tại Văn bản số 83/CV-CT ngày 26/12/2019, kèm biên bản nghiệm thu việc khắc phục tồn tại ngày 26/12/2019);

- Ngày 17/3/2020, Sở Xây dựng có Thông báo số 1190/SXD-QLCLXD về việc Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng; trong đó, Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty Cổ phần Tín Khải đối với một phần công trình thuộc giai đoạn 1 của dự án Hạ tầng Khu dân cư Thạnh Phú, gồm công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đường N7, N8, N9 (giới hạn từ đường D3 đến D6) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến trên: Cấp – thoát nước, cấp điện.

- Công văn số 139/CV-CT ngày 04/11/2020 của Công ty Cổ phần Tín Khải về việc kiểm tra hiện trạng xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng đất của Công ty Cổ phần Tín Khải đối với 74 thửa đất (đính kèm 74 bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) thuộc dự án Khu dân cư thuộc xã Thạnh Phú và xã Tân Bình, huyện Vĩnh Cửu.

- Biên bản ngày 20/11/2020 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 tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu do Công ty Cổ phần Tín Khải làm chủ đầu tư.

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

### **a. Hiện trạng sử dụng đất:**

Công ty cổ phần Tín Khải đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật của 74 thửa đất (đình kèm danh sách 74 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất), tờ bản đồ địa chính số 38 xã Thạnh Phú 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 Khu dân cư tại xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu; chưa xây dựng nhà ở.

### **b. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

Công ty Cổ phần Tín Khải đã đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật đối với 74 lô đất (tương đương 74 thửa đất) thuộc dự án Khu dân cư tại xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu phù hợp với thiết kế và 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; hệ thống cấp điện; hệ thống chiếu sáng; trồng cây xanh; lát vỉa hè đã được Sở Xây dựng kiểm tra công trình xây dựng theo nội dung Thông báo số 1190/SXD-QLCLXD ngày 17/3/2020 của Sở Xây dựng (đính kèm Biên bản kiểm tra).

### **c. Về hệ thống hạ tầng xã hội:**

- Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư tại xã Thạnh Phú và xã Tân Bình, huyện Vĩnh Cửu. Hiện nay, Công ty Cổ phần Tín Khải đã đầu tư xây dựng công trình Nhà văn hóa ấp 4, công viên cây xanh và các công trình công cộng không kinh doanh; đồng thời, Công ty đã có Văn bản số 408/2016/VC-CT ngày 21/12/2016 đề nghị bàn giao cho huyện Vĩnh Cửu quản lý, nhưng đến nay UBND huyện Vĩnh Cửu vẫn chưa có ý kiến về việc bàn giao phần diện tích đất trên.

- Đối với công trình Trạm xử lý nước thải, Công ty đã thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà thiết kế thi công và đã thực hiện ký hợp đồng xây dựng công trình Trạm xử lý nước thải (đính kèm Hợp đồng thi công công trình Trạm xử lý nước thải).

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

Căn cứ Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 72 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Khoản 46 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông báo số 1190/SXD-QLCLXD ngày 17/3/2020 của Sở Xây dựng (đính kèm Biên bản kiểm tra) hồ sơ pháp lý có liên quan và biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân Bình và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu do Công ty Cổ phần Tín Khai làm chủ đầu tư ngày 20/11/2020. Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo: 74 thửa đất, tờ bản đồ địa chính số 38 xã Thạnh Phú. Vị trí, ranh giới và diện tích 74 thửa đất được xác định theo tờ trích lục và đo chính lý khu đất bản đồ địa chính số 10360/2019, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký Đất tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 04/11/2019 (đính kèm 74 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (phô tô): Từ số CV 308901 đến số CV 308922; từ số CV 308923 đến số CV 308951; từ số CV 308952 đến số CV 308966 và số CV 388693; từ số CV 308969 đến số CV 308973 và số CV 610231 cấp ngày 02/11/2020) thuộc dự án Khu dân cư tại xã Tân Bình và xã Thạnh, huyện Vĩnh Cửu do Công ty Cổ phần Tín Khai làm chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty Cổ phần Tín Khai phối hợp với UBND huyện Vĩnh Cửu tiến hành bàn giao phần diện tích đất y tế, bưu điện và đất hành chính; đồng thời, khẩn trương đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt theo quy định, trước khi bên nhận chuyển nhượng xây dựng nhà ở.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Tín Khai và Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai để làm thủ tục đăng ký đất đai cho bên mua theo quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- STTTT (để công khai Thông báo KQKT trên trang TTĐT của UBT);
  - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
  - Công ty Cổ phần Tín Khai;
  - Trung tâm CNTT (để công khai Thông báo KQKT trên trang TTĐT của Sở TN&MT);
  - Lưu: VT, QH ( Tài, 05b).
- D/Dkchuyennhuong/2020/CtyTinKhai.



**Nguyễn Tuấn Anh**