

Số: 41 /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày 03 tháng 2 năm 2020

### **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 Báo cáo số 01/2019/BC-HM ngày 18/11/2019 của Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh báo cáo tình hình thực hiện dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch và đề nghị kiểm tra hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng hoàn thiện đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 188 và Điều 194 Luật Đất đai 2013; 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, ngày 27/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra hiện trạng của dự án (có biên bản kèm theo). Sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 17 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao) số: BT 278104, BT 278115, BT 278106 ngày 03/6/2014; AO 946288, AO 946281, AO 946282, AO 946283, AO 946284, AO 946280, AO 946240, AO 946236, AO 946228, AO 946229, AO 946223, AO 946224 ngày 17/4/2009; BĐ 174711, BĐ 174710 ngày 07/3/2011 (*kèm theo danh sách từng thửa đất*).

- 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 đấu 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 5119/SXD-QLCLXD ngày 15/11/2019 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra hiện trạng công trình 17 căn nhà liên kế thuộc dự án Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Biên bản ngày 27/12/2019 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, bán nhà ở đối với 17 căn nhà xây dựng thô liên kế 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.

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

### **a. 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 17 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 30, 31, 46, 47, 48, 54, 55, 62, 66, 106, 109, 110, 116, 117, 121, 122, 123 tờ bản đồ địa chính 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.

**b. 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).

**c. Về xây dựng:**

Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Minh đã đầu tư xây dựng 17 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. Ngày 15/11/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 5119/SXD-QLCLXD xác định căn cứ Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ thì công trình 17 căn nhà liên kế tại các thửa số 30, 31, 46, 47, 48, 54, 55, 62, 66, 106, 109, 110, 116, 117, 121, 122, 123 (quy mô 03 tầng; khởi công ngày 08/4/2019) 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 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.

Ngày 15/11/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 5119/SXD-QLCLXD xác định căn cứ Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ thì công trình 17 căn nhà liên kế tại các thửa số 30, 31, 46, 47, 48, 54, 55, 62, 66, 106, 109, 110, 116, 117, 121, 122, 123 (quy mô 03 tầng; khởi công ngày 08/4/2019) 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 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 27/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng trên đất đối với

17 thửa đất số gồm: 30, 31, 46, 47, 48, 54, 55, 62, 66, 106, 109, 110, 116, 117, 121, 122, 123 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 17 thửa đất nêu trên đã xây dựng 17 căn nhà xây dựng thô liên kế quy mô 03 tầng.

Từ những nội dung nêu trên và 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; 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, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo: Các thửa đất số: 30, 31, 46, 47, 48, 54, 55, 62, 66, 106, 109, 110, 116, 117, 121, 122, 123 tờ bản đồ địa chính số 34 xã Đại Phước (đã xây dựng 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 17 thửa đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 33/2008, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai) ký xác lập ngày 31/12/2008 (đính kèm bản phôtô 17 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 Thông báo KQKT trên trang TTĐT của UBND tỉnh);
  - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
  - DNTN Huỳnh Minh;
  - Trung tâm CNTT(đăng công khai Thông báo KQKT trên trang TTĐT của Sở TN&MT);
  - Lưu: VT, QH ( G05b).
- D:/2020/Thong baoCN/Khuphothuongmai.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Tuấn Anh**

**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  
**ĐY ÁN: Chợ Đại Phước và Khu phố thương mại tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai**  
 Kê khai theo Thông báo số 41 /TB-STNMT ngày 03 / 2 /2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

**DANH SÁCH 17 THỬA ĐẤT ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYÊN NHƯỢNG**

STT	Khu	SỐ TÒ THỬA	SỐ THỬA	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	SỐ PHÁT HÀNH GCNQSDĐ	SỐ VÀO SỔ GCNQSDĐ	NGÀY CẤP GCNQSDĐ	GHI CHÚ
1	C - 6	34	30	100,0	BD 174710	CT 07122	07/3/2011	
2	C - 6	34	31	87,5	BD 174711	CT 07123	07/3/2011	
3	C - 7	34	46	100,0	AO 946223	T 00020	17/4/2009	
4	C - 7	34	47	100,0	AO 946224	T 00024	17/4/2009	
5	C - 7	34	48	100,0	BT 278106	CT 20647	03/6/2014	
6	C - 7	34	54	100,0	AO 946228	T 00003	17/4/2009	
7	C - 7	34	55	100,0	AO 946229	T 00002	17/4/2009	
8	C - 7	34	62	100,0	AO 946236	T 00043	17/4/2009	
9	C - 7	34	66	100,0	AO 946240	T 00039	17/4/2009	
10	C - 3	34	106	100,0	AO 946280	T 00079	17/4/2009	
11	C - 3	34	109	100,0	AO 946281	T 00078	17/4/2009	
12	C - 3	34	110	100,0	AO 946282	T 00077	17/4/2009	
13	C - 3	34	116	100,0	AO 946283	T 00076	17/4/2009	
14	C - 3	34	117	100,0	AO 946284	T 00075	17/4/2009	
15	C - 4	34	121	100,0	BT 278104	CT 20645	03/6/2014	
16	C - 4	34	122	100,0	BT 278115	CT 20656	03/6/2014	
17	C - 4	34	123	100,0	AO 946288	T 00074	17/4/2009	
<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>				<b>1.687,5</b>				