

Số: 81 /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày 1 tháng 4 năm 2021

THÔNG BÁO

Kết quả 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 dự án Khu dân cư phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, do Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa 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 của dự án Khu dân cư phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa (kèm theo Văn bản số 30/CV-TCT ngày 02/02/2021 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa).

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 11/3/2021, 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 Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa, thành phần tham dự gồm: UBND thành phố Biên Hòa (ủy quyền Phòng Quản lý đô thị), UBND phường Quang Vinh và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa. Sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và 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: Ngày 15/5/2018, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 4797/UBND-CNN: Dự án đầu tư Khu dân cư phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa không phải cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014.

1.2. Về hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất:

- Quyết định số 4636/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa tiếp tục sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Khu chung cư cao cấp Quang Vinh, tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa với diện tích 5.371,1 m².

- Quyết định số 4637/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nhơn Trạch được chuyển mục đích sử dụng đất để góp vốn xây dựng Khu chung cư cao cấp Quang Vinh, tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa với diện tích 3.703,0 m².

- Về điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000: Ngày 17/11/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4120/QĐ-UBND duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa: Điều chỉnh phạm vi khoảng 8.618,0 m² (thuộc ô B6) nằm ở phía tây phường Quang Vinh, từ chức năng đất ở dự án-chung cư cao tầng sang đất ở dự án-loại hình nhà ở riêng lẻ thấp tầng (03-05 tầng).

- Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh người sử dụng đất, mục đích và cơ cấu sử dụng đất ghi tại Quyết định số 4636/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 và 4637/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh. Theo đó, điều chỉnh người sử dụng đất từ “Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa” tại Quyết định số 4636/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 và “Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nhơn Trạch” tại Quyết định số 4637/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 thành “Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa”; điều chỉnh mục đích sử dụng đất từ “Khu chung cư cao cấp Quang Vinh” thành “Khu dân cư phường Quang Vinh”.

- Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:

+ Ngày 25/7/2016, Cục Thuế tỉnh có Văn bản số 6244/CT-QLCKTTĐ: Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa đã nộp đủ số tiền 10.614.150.000 đồng vào ngân sách nhà nước theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 687/TB.CT.KK&KTT ngày 31/12/2007 của Cục Thuế tỉnh (thực hiện Quyết định số 4636/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh).

+ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nhơn Trạch đã nộp đủ số tiền 6.529.920.800 đồng vào ngân sách nhà nước (Giấy ủy nhiệm chi ngày 29/01/2008) theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 685/TB.CT.KK&KTT ngày 31/12/2007 của Cục Thuế tỉnh (thực hiện Quyết định số 4637/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 của UBND tỉnh).

+ Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa đã nộp đủ số tiền 31.249.019.043 đồng vào ngân sách nhà nước (Giấy nộp tiền vào ngân sách

nhà nước ngày 06/9/2019) theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 654/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 12/8/2019 của Cục Thuế tỉnh (thực hiện Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 48 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/01/2021 cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (có 48 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo).

1.3. Về nhà ở xã hội: Ngày 14/02/2020, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 1314/UBND-KTN: Chấp thuận cho phép chủ đầu tư dự án Khu dân cư phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa được nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn tỉnh.

Sở Tài chính có văn bản số 691/STC-QLG&CS ngày 21/02/2020: Xác nhận Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa đã nộp bằng tiền vào ngân sách nhà nước tương đương giá trị quỹ đất 20% (quỹ đất nhà ở xã hội) theo giá đất mà Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa thực hiện nghĩa vụ với nhà nước.

1.4. Về thủ tục môi trường: Ngày 25/5/2018, UBND thành phố Biên Hòa có Giấy xác nhận số 6656/GXN-UBND: Xác nhận Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa đã đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án “Khu dân cư Quang Vinh, diện tích 8.897,7 m² (quy mô 48 hộ, 192 người sử dụng)” tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại UBND thành phố Biên Hòa ngày 18/05/2018.

1.5. Về thủ tục xây dựng:

- Văn bản số 3815/SXD-QLXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng: Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng của các công trình thuộc dự án Khu dân cư phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa là UBND thành phố Biên Hòa.

- Giấy phép xây dựng số 2258/GPXD ngày 04/11/2019 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa xây dựng các công trình thuộc dự án Khu dân cư Quang Vinh.

2. Về kết quả kiểm tra tại thực địa:

2.1. Về hạ tầng kỹ thuật:

Theo Giấy phép xây dựng số 2258/GPXD ngày 04/11/2019 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho ông Quách Văn Đức – Đại diện Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được phép xây dựng các công trình: Hạ tầng kỹ thuật và thượng tầng - dự án Khu dân cư Quang Vinh, gồm: San nền; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa đã thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên. Ngày 27/10/2020, Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa ban hành Văn bản số 2323/PQLĐT.GT: Thông báo kết quả kiểm tra trước khi nghiệm thu hoàn thành công trình Khu dân cư phường Quang Vinh, tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa. Theo đó, các công trình: Hệ thống đường giao thông, vỉa hè; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện; hệ thống cây xanh được chủ đầu tư tổ chức xây dựng so với hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt cơ bản đảm bảo phù hợp với yêu cầu về hạ tầng đường giao thông.

2.2. Về xây dựng nhà ở:

Trên khu đất đã xây dựng 48 căn nhà, gồm: 40 căn nhà 4 tầng, 8 căn nhà 3 tầng theo Giấy phép xây dựng số 2258/GPXD ngày 04/11/2019 của UBND thành phố Biên Hòa. Ngày 27/10/2020, Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa ban hành Văn bản số 2323/PQLĐT.GT: Thông báo kết quả kiểm tra trước khi nghiệm thu hoàn thành công trình Khu dân cư phường Quang Vinh, tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa. Theo đó, 48 căn nhà (40 căn liên kế phố và 8 căn liên kế vườn) xây dựng phù hợp so với hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt. Đồng thời, 48 căn nhà trên đã được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ngày 22/01/2021.

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

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 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; các hồ sơ, tài liệu có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo: 48 thửa đất (có

danh sách các thửa đất kèm theo) thuộc dự án Khu dân cư phường Quang Vinh, tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa do Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa làm chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở cho người mua theo quy định.

Vị trí, ranh giới các thửa đất được xác định theo trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 4347/2020, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh xác lập ngày 08/6/2020.

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 phường Quang Vinh, tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa 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 của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
 - Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa;
 - 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 (th.06b).
- D:\thongbao.ktrahatang.tinnghia.3.2021\



GIÁM ĐỐC

Đặng Minh Đức

**Danh sách các thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng và bán nhà ở thuộc
dự án Khu dân cư Quang Vinh tại phường Quang Vinh,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**

*(Kèm theo Thông báo số 81 /TB-STNMT ngày 1 / 4 /2021
của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai)*

| STT | SỐ TỜ | SỐ THỬA | DIỆN TÍCH (m ²) | LOẠI ĐẤT | SỐ GIẤY CNQSD ĐẤT |
|-----|-------|---------|--------------------------------|----------|-------------------|
| 1 | 15 | 157 | 106,0 | ODT | CY 639133 |
| 2 | 15 | 158 | 95,0 | ODT | CY 639135 |
| 3 | 15 | 159 | 95,0 | ODT | CY 639136 |
| 4 | 15 | 160 | 95,0 | ODT | CY 639171 |
| 5 | 15 | 161 | 95,0 | ODT | CY 639138 |
| 6 | 15 | 162 | 95,0 | ODT | CY 639139 |
| 7 | 15 | 163 | 95,0 | ODT | CY 639140 |
| 8 | 15 | 164 | 95,0 | ODT | CY 639141 |
| 9 | 15 | 165 | 95,0 | ODT | CY 639142 |
| 10 | 15 | 166 | 95,0 | ODT | CY 639143 |
| 11 | 15 | 167 | 106,0 | ODT | CY 639144 |
| 12 | 15 | 146 | 106,0 | ODT | CY 639123 |
| 13 | 15 | 147 | 95,0 | ODT | CY 639126 |
| 14 | 15 | 148 | 95,0 | ODT | CY 639125 |
| 15 | 15 | 149 | 95,0 | ODT | CY 639172 |
| 16 | 15 | 150 | 95,0 | ODT | CY 639127 |
| 17 | 15 | 151 | 95,0 | ODT | CY 639128 |
| 18 | 15 | 152 | 95,0 | ODT | CY 639129 |
| 19 | 15 | 153 | 95,0 | ODT | CY 639130 |
| 20 | 15 | 154 | 95,0 | ODT | CY 639131 |
| 21 | 15 | 155 | 95,0 | ODT | CY 639132 |
| 22 | 15 | 156 | 106,0 | ODT | CY 639179 |
| 23 | 15 | 139 | 181,7 | ODT | CY 639186 |
| 24 | 15 | 175 | 85,5 | ODT | CY 639185 |
| 25 | 15 | 174 | 87,4 | ODT | CY 639151 |
| 26 | 15 | 173 | 89,2 | ODT | CY 639150 |
| 27 | 15 | 172 | 91,0 | ODT | CY 639149 |
| 28 | 15 | 171 | 92,8 | ODT | CY 639148 |
| 29 | 15 | 170 | 94,7 | ODT | CY 639147 |
| 30 | 15 | 169 | 96,5 | ODT | CY 639146 |
| 31 | 15 | 168 | 93,0 | ODT | CY 639145 |
| 32 | 15 | 183 | 91,7 | ODT | CY 639133 |
| 33 | 15 | 182 | 100,0 | ODT | CY 639159 |
| 34 | 15 | 181 | 100,0 | ODT | CY 639158 |
| 35 | 15 | 180 | 100,0 | ODT | CY 639157 |
| 36 | 15 | 179 | 100,0 | ODT | CY 639156 |
| 37 | 15 | 178 | 100,0 | ODT | CY 639155 |
| 38 | 15 | 177 | 100,0 | ODT | CY 639154 |
| 39 | 15 | 176 | 84,0 | ODT | CY 639153 |
| 40 | 15 | 184 | 90,0 | ODT | CY 639161 |
| 41 | 15 | 185 | 90,0 | ODT | CY 639162 |



| | | | | | |
|-------------|----|-----|----------------|-----|-----------|
| 42 | 15 | 186 | 194,4 | ODT | CY 639163 |
| 43 | 15 | 187 | 194,7 | ODT | CY 639164 |
| 44 | 15 | 188 | 192,3 | ODT | CY 639165 |
| 45 | 15 | 189 | 189,0 | ODT | CY 639166 |
| 46 | 15 | 190 | 185,7 | ODT | CY 639167 |
| 47 | 15 | 191 | 182,4 | ODT | CY 639168 |
| 48 | 15 | 192 | 175,5 | ODT | CY 639169 |
| Tổng | | | 5.315,5 | | |

