

Số: 205 /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày 30 tháng 6 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 thuộc dự án Chợ và Khu phố chợ xã Xuân Định tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc do Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định làm chủ đầu tư.**

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 03/VB-HTX ngày 18/9/2018 của Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định về việc báo cáo triển khai dự án Chợ và Khu phố chợ xã Xuân Định tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc 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 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 trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng ngày 16/11/2018 của Sở Xây dựng (đính kèm biên bản); Biên bản kiểm tra điều kiện chuyển nhượng ngày 21/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường (đính kèm biên bản); hồ sơ dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo như sau:

### 1. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Dự án Chợ và Khu phố chợ xã Xuân Định được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000236 chứng nhận lần đầu ngày 10/9/2009 và điều chỉnh tại Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 16/8/2019, với nội dung điều chỉnh từ “Khu phố chợ (nhà liên kế phố): Kích thước mỗi lô 5x16m, tổng số 124 lô mật độ xây dựng 90% tầng cao 2 – 3 tầng” thành “Khu phố chợ (nhà liên kế phố) kích thước mỗi lô 5x16m, tổng số 124 lô, chủ đầu tư 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 theo quy hoạch (mật độ xây dựng 90%, tầng cao 2 – 3 tầng)”.

- Ngày 11/02/2010, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 483/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất cho Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định để đầu tư xây dựng Chợ và Khu phố Chợ tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc.

- Ngày 20/4/2011, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1053/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất (đợt 2) cho Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định để xây dựng Chợ và Khu phố chợ tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc.

- Ngày 19/9/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3295/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh vị trí, ranh giới và diện tích đất ghi tại Điều 1, Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 11/02/2010 và Điều 1, Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 20/4/2011 của UBND tỉnh.

- Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, với số tiền còn lại phải nộp là 18.127.635 đồng theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 717/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 12/7/2018 của Cục thuế Đồng Nai (đính kèm biên lai đóng tiền vào ngân sách Nhà nước).

- Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định đã được cấp 124 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 07/9/2018.

- Ngày 24/9/2009, Sở Xây dựng có Văn bản số 1461/SXD-QLQH về việc thỏa thuận tổng mặt bằng sử dụng đất dự án Chợ và Khu phố chợ thương mại tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc.

- Ngày 16/01/2014, Sở Xây dựng có Văn bản số 132/SXD-QLKT&PTĐT về việc điều chỉnh thỏa thuận tổng mặt bằng sử dụng đất dự án Chợ và Khu phố chợ thương mại tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc.

- Giấy phép xây dựng số 108/GPXD ngày 07/10/2010 của Sở Xây dựng;

- Giấy phép xây dựng số 232/GPXD ngày 27/10/2011 của Sở Xây dựng;

- Dự án đã được UBND huyện Xuân Lộc chấp nhận đăng ký Bản cam kết bảo vệ môi trường tại Thông báo số 288/TB-UBND ngày 20/6/2012;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, gồm: Hệ thống cấp nước ngày 25/12/2012 và Hệ thống lưới điện cấp điện ngày 05/02/2013 (đính kèm biên bản nghiệm thu và bản vẽ hoàn công);

- Biên bản kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng ngày 16/11/2018 của Sở Xây dựng (đính kèm biên bản);

- Giấy phép thi công số 144/CQLĐBIV-GP ngày 24/8/2018 của Cục Quản lý đường bộ IV, công trình: Điều chỉnh vị trí đóng mở dải phân cách giữa Km1813+600 và Km1813+780 QL1, tỉnh Đồng Nai.

- Hệ thống PCCC được đầu tư hoàn chỉnh cùng với hạ tầng kỹ thuật của dự án Chợ và Khu phố chợ.

## **2. Kết quả kiểm tra các công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- Theo Biên bản kiểm tra công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo Giấy phép xây dựng dự án Chợ và Khu phố chợ xã Xuân Định ngày 16/11/2018 của Sở Xây dựng. Trong đó, kết luận như sau:

+ Các hạng mục công trình thuộc đối tượng kiểm tra được chủ đầu tư tổ chức xây dựng cơ bản phù hợp theo hồ sơ thiết kế được cấp phép xây dựng;

+ Hệ thống giao thông, thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước của công trình được đầu nối cơ bản phù hợp với bản vẽ được cấp phép xây dựng.

+ Hiện tại công trình chưa phát hiện dấu hiệu bất hay hư hỏng, sụt lún, mất an toàn khác;

- Theo Biên bản ngày 22/11/2018 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 của dự án Chợ và Khu phố chợ xã Xuân Định tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc do Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định làm chủ đầu tư. Trong đó, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận các công trình đã đầu tư xây dựng, gồm: Hệ thống cấp điện; hệ thống cấp thoát nước; hệ thống PCCC; hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống đèn chiếu sáng; trồng cây xanh; gắn tên đường và các công trình khác như: Trụ sở văn phòng Hợp tác xã; công trình nhà lồng chợ chính; nhà lồng chợ thực phẩm tươi sống; ki ốt theo quy hoạch được duyệt.

Các công trình trên đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện và được nghiệm thu đưa vào sử dụng từ năm 2013 (*đính kèm biên bản nghiệm thu*);

### **3. Kết quả kiểm tra hạ tầng xã hội:**

Căn cứ Văn bản số 132/SXD-QLKT&PTĐT ngày 16/01/2014 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh thỏa thuận tổng mặt bằng dự dụng đất dự án Chợ và Khu phố chợ thương mại tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc và tiến độ đầu tư ghi trong Quyết định đầu tư để kiểm tra việc thực hiện, gồm: Các công trình công cộng (như công trình nhà lồng chợ chính; nhà lồng chợ thực phẩm tươi sống đã đầu tư xây dựng hoàn thành và được nghiệm thu đưa vào sử dụng từ năm 2010).

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

- Ngày 23/6/2020, UBND tỉnh có Văn bản số 7193/UBND-KTN về việc xử lý đề nghị của Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị liên quan xem xét xử lý việc thông báo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Chợ và Khu phố chợ tại xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc của Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định theo thẩm quyền quy định tại Điều 41 và Điều 72, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ 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;

- Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 4 và Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, thì dự án Chợ và Khu phố chợ xã Xuân Định tại xã Xuân Định, huyện Xuân

Lộc do Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định làm chủ đầu tư không thuộc trường hợp phải dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội.

- Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2568/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh thì “*Khu phố chợ (nhà liên kế phố) kích thước mỗi lô 5x16m, tổng số 124 lô, chủ đầu tư 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 theo quy hoạch (mật độ xây dựng 90%, tầng cao 2 – 3 tầng)*”.

- Căn cứ quy định tại Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 41 và 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; hồ sơ pháp lý có liên quan và Biên bản kiểm tra Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng ngày 16/11/2018 và Biên bản ngày 22/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 124 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 (đính kèm bản phô tô 124 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch tại dự án Chợ và Khu phố chợ xã Xuân Định thuộc xã Xuân Định, huyện Xuân Lộc.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Xuân Định 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:**

- VP UBND tỉnh (để công khai Thông báo KQKT trên trang TTĐT của UBND);
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- HTX Xuân Định;
- Trung tâm CNTT (để công khai Thông báo KQKT trên trang TTĐT của Sở TN&MT);
- Lưu: VT, QH (Thiện Đức, 02b).

D/Dkchuyennhuong/2020/HTXXuanDinh

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Tuấn Anh**