

Số: 309 /TB-STNMT

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 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 của dự án Khu chợ và khu phố chợ tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất 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 chợ và khu phố chợ tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất kèm theo Văn bản số 35/CV-CT ngày 28/7/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

Căn cứ quy định tại 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, ngày 04/9/2020, 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, bán nhà ở của Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất, thành phần tham dự gồm: UBND huyện Thống Nhất (ủy quyền cho Phòng Kinh tế Hạ tầng và Phòng Tài nguyên và Môi trường), UBND thị trấn Dầu Giây và Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất. Sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, 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:

- Về hồ sơ phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất: Ngày 08/5/2009, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 3441/UBND-KT: Phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với hai khu đất tại Trung tâm hành chính huyện Thống Nhất. Giá trị trúng đấu giá hai khu đất: 53.650.000.000 đồng. Khách hàng trúng đấu giá: Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.

- Chứng từ về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa đã nộp đủ số tiền 53.650.000.000 đồng vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào mục đích đất ở tại nông thôn với diện tích 33.526,0 m<sup>2</sup>.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất được thành lập, gồm các cổ đông: Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa, Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Ngày 23/9/2010, Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa ký Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất đối với diện tích 33.526,0 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn nêu trên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 26 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/10/2011 cho Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (có 26 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo).

- Về quy hoạch xây dựng: Ngày 13/10/2008, UBND huyện Thống Nhất ban hành Quyết định số 2647/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chợ và khu phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất.

- Về thủ tục môi trường: Ngày 24/12/2013, UBND huyện Thống Nhất ban hành Thông báo số 312/TB-UBND: Về việc chấp nhận đăng ký cam kết bảo vệ môi trường của dự án Khu chợ và khu phố chợ 19.670,0 m<sup>2</sup> tại trung tâm hành chính xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất.

- Về đầu tư xây dựng hạ tầng:

+ Ngày 19/11/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 5201/SXD-QLN-TTBĐS: Công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đã xây dựng và hoàn thành trong khoảng thời gian từ tháng 02/2010 đến tháng 10/2011. Do vậy, công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án không thuộc đối tượng phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu.

+ Ngày 07/8/2020, Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thống Nhất có Văn bản số 706/KTHT: Qua kiểm tra hiện trạng, Công ty Cổ phần Bất động sản

Thống Nhất đã thi công hoàn thiện các hạng mục công trình, gồm: Hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường, hệ thống điện-thông tin liên lạc.

## **2. Về kết quả kiểm tra tại thực địa:**

### **2.1. Về hạ tầng kỹ thuật:**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất đã thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án (đường giao thông, vỉa hè, cấp điện, cấp, thoát nước, thông tin liên lạc). Các công trình trên đã được Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thống Nhất kiểm tra và có Văn bản số 706/KTHT ngày 07/8/2020 xác nhận: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất đã thi công hoàn thiện các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án. Tuy nhiên, thực tế kiểm tra cho thấy vỉa hè chưa được lát gạch.

Ngày 07/9/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất có văn bản số 42/CV-CT: Phần vỉa hè Công ty đã đổ bê tông lót theo bản vẽ thi công. Công ty cam kết sẽ lát gạch vỉa hè sau khi các hộ dân vào nhận nhà và hoàn thiện xong bên trong các căn nhà (để tránh xe vật tư làm hư hỏng vỉa hè).

### **2.2. Về hạ tầng xã hội:**

Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chợ và khu phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất đã được UBND huyện Thống Nhất phê duyệt tại Quyết định số 2647/QĐ-UBND ngày 13/10/2008, dự án không có các công trình hạ tầng xã hội.

### **2.3. Về xây dựng nhà:**

Trên khu đất đã xây dựng 26 căn nhà (3 tầng) theo các Giấy phép xây dựng số: 3301/GPXD ngày 31/5/2019, 4951/GPXD ngày 06/8/2019, 5141/GPXD ngày 14/8/2019 của UBND huyện Thống Nhất. Các căn nhà trên đã được Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thống Nhất kiểm tra và có Văn bản số 653/KTHT ngày 23/7/2020 xác nhận: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất đã thi công phần thô và hoàn thiện mặt ngoài các hạng mục của công trình nhà ở liên kế tại Khu chợ và khu phố chợ. Tổng diện tích sàn các hạng mục lớn hơn diện tích sàn trong giấy phép được cấp, do trong quá trình tính toán diện tích sàn để cấp phép có sai số học chưa đúng với diện tích trong hồ sơ thiết kế và thực tế đã thi công. Các nội dung còn lại phù hợp với các giấy

phép đã cấp cho các hạng mục công trình nêu trên và phù hợp với quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chợ và khu phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất.

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

Theo Văn bản số 706/KTHT ngày 07/8/2020 của Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thống Nhất: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất đã thi công hoàn thiện các hạng mục công trình công trình, gồm: Hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường, hệ thống điện-thông tin liên lạc.

Ngày 07/9/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất có văn bản số 42/CV-CT: Phần vỉa hè Công ty đã đổ bê tông lót theo bản vẽ thi công. Công ty cam kết sẽ lát gạch vỉa hè sau khi các hộ dân vào nhận nhà và hoàn thiện xong bên trong các căn nhà (để tránh xe vật tư làm hư hỏng vỉa hè).

Các công trình hạ tầng xã hội của dự án không có trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chợ và khu phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất đã được UBND huyện Thống Nhất phê duyệt tại Quyết định số 2647/QĐ-UBND.

Căn cứ 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; các hồ sơ, tài liệu có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo: 26 thửa đất (có danh sách các thửa đất kèm theo) thuộc dự án Khu chợ và khu phố chợ tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất do Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất 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 02 tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính khu đất số 123: 2019: TLBĐ (Tờ 1 và tờ 2) tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát xác lập ngày 16/7/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác nhận ngày 18/7/2019.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại dự án Khu chợ và khu phố chợ tại thị trấn



Dầu Giây, huyện Thống Nhất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất và Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh để làm thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở cho bên mua theo quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
  - Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
  - 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.ktra.hatang.bdsthongnhat.9.2020\

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Tuấn Anh**

**Danh sách các thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng và bán nhà ở  
thuộc dự án Khu chợ và khu phố chợ tại thị trấn Dầu Giây, huyện  
Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai**

(Kèm theo Thông báo số 309 /TB-STNMT ngày 13 / 10 /2020 của Sở Tài  
nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai)

STT	KY HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	SỐ TỜ	SỐ THỬA	LOẠI ĐẤT	SỐ GIẤY CNQSD ĐẤT
1	L5.10	100,000	12	164	ODT	09761
2	L5.11	100,000	12	165	ODT	09762
3	L5.12	100,000	12	166	ODT	09763
4	L5.13	100,000	12	167	ODT	09764
5	L5.14	100,000	12	168	ODT	09765
6	L5.15	100,000	12	169	ODT	09766
7	L5.16	100,000	12	170	ODT	09767
8	L5.17	100,000	12	171	ODT	09768
9	L5.18	115,500	12	172	ODT	09769
10	L7.19	115,500	12	236	ODT	09855
11	L7.20	100,000	12	235	ODT	09856
12	L7.21	100,000	12	234	ODT	09857
13	L7.22	100,000	12	233	ODT	09858
14	L7.23	100,000	12	232	ODT	09859
15	L7.24	100,000	12	231	ODT	09860
16	L7.25	100,000	12	230	ODT	09861
17	L7.26	100,000	12	229	ODT	09862
18	L7.27	100,000	12	228	ODT	09863
19	L8.11	100,000	12	247	ODT	09890
20	L8.12	100,000	12	248	ODT	09891
21	L8.13	100,000	12	249	ODT	09892
22	L8.14	100,000	12	250	ODT	09893
23	L8.15	100,000	12	251	ODT	09894
24	L8.16	100,000	12	252	ODT	09895
25	L8.17	100,000	12	253	ODT	09896
26	L8.18	100,000	12	254	ODT	09897
<b>Tổng</b>		<b>2.631,0</b>				