

Số: 211/TB-STNMT

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng năm 2024

THÔNG BÁO

Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước II, Phường 8, thành phố Vũng Tàu do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu làm chủ đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 261/CV-PTN đề ngày 18/6/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu về báo cáo kết quả thực hiện dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước II, Phường 8, thành phố Vũng Tàu. Theo đó, Công ty đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, ban hành Thông báo kết quả kiểm tra, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở để Công ty hoàn thiện hồ sơ làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua.

Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ) về trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở.

Nay, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả như sau:

1. Về nguồn gốc, cơ sở pháp lý của dự án

- Ngày 29/10/2003, UBND tỉnh có Quyết định số 9983/QĐ-UB về việc thu hồi 176.333,6m² đất tại Phường 8, thành phố Vũng Tàu và giao toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu để đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu.

- Ngày 31/12/2002, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 10387/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu.

- Ngày 18/11/2008, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 5099/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu của Công ty Phát triển nhà. Trong đó, điều chỉnh quy mô diện tích khu đất quy hoạch là 277.084m² và điều chỉnh diện tích, chức năng cục bộ các khu đất cơ quan, dịch vụ công cộng (Khu đất lô số 1, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12) và các khu đất ở (Khu đất lô A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, P, Q, R, S, U, 5, M, N, O).

- Ngày 10/09/2009, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4595/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu đối với khu đất lô U, lô số 10 và lô số 01 của Công ty phát triển nhà.

- Ngày 15/11/2013, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 5494/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu của Công ty Phát triển nhà. Trong đó, điều chỉnh quy mô diện tích dự án từ 277.084m² thành 250.609,7m² và điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các khu đất lô số 8, số 10, P, Q, N, O, R, S, E, F, B, D và đường giao thông số 11, 12, 13, 14, 15, 16.

- Về nghiệm thu công trình: căn nhà Lô A10 tương tự như căn nhà Lô B25 trong dự án đã được Sở Xây dựng trả lời tại Công văn số 1057/SXD-QLXD ngày 01/3/2023, cụ thể như sau:

“Theo hồ sơ do Quý Công ty cung cấp thì căn nhà B25 thuộc Dự án có quy mô 03 tầng, được Quý Công ty tổ chức nghiệm thu vào ngày 18/10/2022. Đây là thời điểm có hiệu lực của Nghị định 06/2021/NĐ-Cp ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

... Tại khoản 1.4.11 QCVN 01:2019/BXD và QCVN 01:0201/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng thì nhà ở riêng lẻ là “Nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập”. Như vậy, căn nhà B25 nêu trên là nhà ở riêng lẻ.

Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP quy định:

1. Công trình xây dựng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định tại khoản 45 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 bao gồm:

a) Công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp theo quy định tại Phụ lục VIII Nghị định này;

b) Công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công;

c) Công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng ngoài các công trình đã nêu tại điểm a, điểm b khoản này.

Căn nhà ở B25 của Quý Công ty không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b nêu trên. Theo phụ lục X Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng thì căn nhà ở B25 của Quý Công ty cũng không thuộc nhóm công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.

Như vậy, căn nhà ở B25 thuộc dự án không thuộc trường hợp kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng (Sở Xây dựng).

2. Đối với các căn nhà ở khác thuộc dự án sẽ được nghiệm thu trong thời gian sắp tới

...

Do đó, các căn nhà ở riêng lẻ sẽ được nghiệm thu trong thời gian sắp tới thuộc dự án không thuộc trường hợp kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng (Sở Xây dựng), trừ trường hợp quy định của pháp luật về nội dung này có thay đổi.

2. Về hạ tầng kỹ thuật

Theo báo cáo của Công ty, Công ty đã xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước, cấp nước, hệ thống bó vỉa hè, đường giao thông, hệ thống cây xanh, hệ thống chiếu sáng tại các khu đất lô A, B, D, E và bàn giao cho UBND thành phố Vũng Tàu và các đơn vị chuyên ngành địa phương tại các biên bản:

- Hạng mục đường, vỉa hè và điện chiếu sáng: Hoàn thành và bàn giao cho UBND thành phố Vũng Tàu quản lý theo Biên bản ngày 16/8/2018.

- Hạng mục công trình cấp nước để đưa vào khai thác, sử dụng: Hoàn thành và bàn giao cho Công ty Cổ phần cấp nước Bà Rịa - Vũng Tàu theo Biên bản tháng 8/2017 (Biên bản không ghi ngày).

- Hạng mục công trình thoát nước để đưa vào khai thác, sử dụng: Hoàn thành và bàn giao cho Công ty TNHH MTV thoát nước và phát triển đô thị tỉnh theo Biên bản bàn giao ngày 17/11/2017.

- Hạng mục công trình đường dây hạ thế tạm - Dự án Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu (tuyến 02): Biên bản nghiệm thu kỹ thuật công trình do Chi nhánh điện thành phố Vũng Tàu lập ngày 20/3/2009.

3. Về hạ tầng xã hội

- Theo báo cáo của Công ty tại văn bản số 357/CV-PTN ngày 25/7/2024 về việc báo cáo kết quả thực hiện dự án (bổ sung) đối với dự án Khu biệt thự Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, về hạ tầng xã hội trong dự án như sau:

“Theo Quyết định phê duyệt QH 1/500 thì dự án Khu Biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, TP- Vũng Tàu do HODECO là chủ đầu tư, tuy nhiên UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mới chỉ giao cho Công ty các hạng mục xây dựng biệt thự tại các lô A, B, C, D, E, F, G, H, L, K, I và lô M xây nhà liên kế. Các hạng mục xây dựng Trụ sở, Cơ quan như : Công ty Thoát nước đô thị, Công ty Bảo đảm Hàng Hải, Công ty Sơn Hàng Hải, Chi cục Thuế thành phố Vũng Tàu, Lotte Mart Vũng Tàu.v.v. Nhà nước giao cho các đơn vị khác xây dựng và hiện nay các hạng mục này đã xây dựng và đưa vào sử dụng. Riêng 02 công trình hạ tầng xã hội là trường học (07) được Nhà nước xây dựng xong làm trường chuẩn

quốc gia - Trường phổ thông Trung học Vũng Tàu và nhà trẻ (11) đã được UBND tỉnh giao cho công ty TNHH Tài Phát theo Quyết định 14270/QĐ-UB ngày 29 tháng 12 năm 2004. Hiện công trình nhà trẻ này vẫn chưa được công ty TNHH Tài Phát xây dựng”.

- Quyết định số 10387/QĐ.UB ngày 31/12/2002 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu biệt thự đồi Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu. Tại Điều II UBND tỉnh giao Công ty Cổ phần Phát triển Nhà (là chủ đầu tư) có trách nhiệm “... Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và xây dựng nhà ở theo thiết kế kiến trúc đã được Sở Xây dựng thỏa thuận với hình thức xây thô hoàn thiện mặt tiền, hoặc xây dựng hoàn chỉnh. Nghiêm cấm việc bán nền thương phẩm”. Không giao nhà đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội.

4. Về nhà ở

- Trên lô đất số A10 thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ 74, diện tích 300,1m², loại đất ở đô thị, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX920136 do Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 19/10/2015, Công ty Cổ phần Phát triển nhà đã đầu tư xây dựng và hoàn thiện 01 căn nhà theo mẫu thiết kế được UBND thành phố Vũng Tàu chấp thuận điều chỉnh tại Công văn số 2325/UBND-QLĐT ngày 18/3/2020.

- Công trình được chủ đầu tư và nhà thầu thi công nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng tại biên bản ngày 30/6/2022.

5. Về điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của dự án

Tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ), cụ thể như sau: ***“Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở***

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:

a) Đối với dự án phát triển nhà ở:

Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án, trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Giấy phép xây dựng (nếu có); Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ; trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ.

...

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng không phải là nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn thành việc kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà, đất và công trình xây dựng không phải là nhà ở đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất và công trình xây dựng không phải là nhà ở cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; đăng công khai kết quả kiểm tra trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất... ”.

Ngày 30/01/2024, Cục Quy hoạch và Phát triển Tài nguyên đất có Công văn số 193/QHPTTND-PQHĐĐ về việc phúc đáp Văn bản số 8646/STNMT-QLĐĐ ngày 07/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, Cục Quy hoạch và Phát triển Tài nguyên đất có ý kiến hướng dẫn:

“2.2. Về điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của dự án

Về điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của dự án Tại Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) đã quy định về trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở. Theo đó, trường hợp chủ đầu tư sau khi hoàn thành công trình đã nộp đầy đủ các giấy tờ, hồ sơ hợp lệ quy định tại khoản 1

Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng không phải là nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án đã bảo đảm thì gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra, gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà, đất và công trình xây dựng không phải là nhà ở đã kiểm tra cho Văn phòng Đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất và công trình xây dựng không phải là nhà ở cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở:

Tại Điều 168; khoản 1 và 2 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 đã quy định thời điểm và điều kiện được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với dự án phát triển nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án thì ngoài việc đảm bảo các điều kiện nêu trên của Luật Đất đai thì cần phải đảm bảo các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”.

Tại khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản, quy định:

“Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”.

5. Nhận xét

Căn cứ hồ sơ, tài liệu có liên quan do Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu nộp; Kết quả phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Vũng Tàu kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng tại Biên bản xác minh thực địa ngày 10/7/2024, đối chiếu với quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ), ý kiến hướng dẫn của Cục Quy hoạch và Phát triển Tài nguyên đất tại Công văn số 193/QHPTTND-PQHĐĐ nêu trên và quy định tại khoản 1 Điều

9 Luật Kinh doanh Bất động sản thì căn nhà Lô A10 thuộc dự án Khu biệt thự Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu do Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu làm chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Kết luận:

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đủ điều kiện chuyển nhượng căn nhà tại Lô A10 thuộc dự án Khu biệt thự Ngọc Tước 2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu theo quy định và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo như trên để Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu biết, liên hệ với bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (đối với trường hợp chuyển nhượng cho tổ chức) và Chi nhánh Văn phòng Đăng đất đai thành phố Vũng Tàu (đối với trường hợp chuyển nhượng cho hộ gia đình cá nhân) để được hướng dẫn nộp hồ sơ chuyển nhượng theo quy định./.

Nơi nhận:

- Ban Giám đốc Sở TNMT (để b/c);
- Công ty CP Phát triển nhà BR-VT (để t/h);
- Văn phòng ĐKDD tỉnh;
- CN VPĐKDD TPVT;
- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả;
- Lưu: VT, QLDD. (vân)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Tú