

Số: 212/TB-STNMT

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng năm 2024

THÔNG BÁO

Về 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 thuộc dự án Khu nhà ở Đồi 2, Phường 10, 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 222/CV-PTN ngày 17/5/2024, của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu về Báo cáo kết quả thực hiện dự án Khu nhà ở đồi 2, Phường 10, thành phố Vũng Tàu. Theo đó, Công ty đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở đã xây dựng đối với 04 căn tại các lô L5-05, L3-13, U9, G18 và có 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 số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (nay được sửa đổi bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ), ngày 24/7/2024 Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Vũng Tàu tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình (có biên bản kèm theo).

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

1. Về nguồn gốc, cơ sở pháp lý:

Ngày 07/6/2004, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3531/QĐ.UB về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu nhà ở đồi 2 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà.

Ngày 22/10/2007, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3822/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Đồi 2 tại phường 10, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 20/7/2005, Sở Xây dựng có Công văn số 734/SXD-KTQH về việc góp ý phương án kiến trúc Khu nhà ở Đồi 2, phường 10, thành phố Vũng Tàu của Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà.

Ngày 12/5/2006, Sở Xây dựng có Công văn số 412/SXD-KTQH về việc ý kiến về phương án kiến trúc mẫu nhà ở thuộc Khu nhà ở Đồi 2, phường 10, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 21/10/2022, UBND thành phố Vũng Tàu có Công văn số 9481/UBND-QLĐT về việc điều chỉnh mẫu thiết kế kiến trúc áp dụng cho lô G18 thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Đồi 2, phường 10, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 17/6/2021, UBND thành phố Vũng Tàu có Công văn số 3979/UBND-QLĐT về việc điều chỉnh mẫu thiết kế kiến trúc áp dụng cho lô căn số 9 lô U thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Đồi 2, phường 10, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 03/11/2023, Sở Xây dựng có Công văn số 5613/SXD-QLXD về việc có ý kiến về thủ tục nghiệm thu một số công trình nhà ở thuộc dự án dự án Khu nhà ở đôi 2 phường 10, thành phố Vũng Tàu. Theo đó, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

“... 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, các công trình nêu trên là nhà ở riêng lẻ.

a) Thời điểm ngày 01/7/2015 đến trước ngày 21/01/2021:

...

Như vậy, Công trình của Quý Công ty là nhà ở riêng lẻ dưới 7 tầng nên không thuộc nhóm công trình có ảnh hưởng lớn đến cộng đồng.

Do đó, các công trình nhà ở được nghiệm thu vào thời điểm nêu trên **không thuộc trường hợp kiểm tra công tác nghiệm thu của Cơ quan chuyên môn về xây dựng (Sở Xây dựng).**

b) Thời điểm từ 26/01/2021 đến nay:

...

Theo Phụ lục X Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định về Danh mục công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn lợi ích cộng đồng thì các tòa nhà chung cư, nhà ở tập thể thuộc nhóm công trình này.

Như vậy, công trình của Quý Công ty **không thuộc trường hợp kiểm tra công tác nghiệm thu của Cơ quan chuyên môn về xây dựng (Sở Xây dựng)**”.

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đang sử dụng đất hợp pháp được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (Thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 369283 cấp ngày 13/12/2010 với diện tích 100,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 45 tại Lô L5-5, phường 10, thành phố Vũng Tàu.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 369379 cấp ngày 13/12/2010 với diện tích 100,2m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 45 tại Lô L3-13, phường 10, thành phố Vũng Tàu.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 369085 cấp ngày 13/12/2010 với diện tích 250,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 38 tại Lô G18, phường 10, thành phố Vũng Tàu.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 657476 cấp ngày 13/12/2010 với diện tích 226,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 37 tại Lô U9, phường 10, thành phố Vũng Tàu.

2. Về hạ tầng:

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật (tại các Lô: L, L1, L2, L3, L4, I, K, M, N, U, G, F, H, Q, P, X) theo quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở đôi 2 tại Phường 10, thành phố Vũng Tàu

theo Quyết định số 3531/QĐ.UB ngày 07/6/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 của UBND thành phố Vũng Tàu, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước (được bàn giao đưa vào sử dụng theo văn bản số 2907/UBND.VP ngày 15/5/2009 của UBND tỉnh và các Biên bản ngày 06/12/2007, ngày 26/01/2008, ngày 28/02/2008, ngày 30/7/2009 và ngày 22/7/2014), cụ thể như sau:

+ Hạng mục đường giao thông, vỉa hè, cây xanh: Hoàn thành và bàn giao theo Biên bản ngày 30/7/2009;

+ Hạng mục hệ thống cấp nước: Hoàn thành và bàn giao theo Biên bản ngày 26/01/2008;

+ Hạng mục hệ thống thoát nước: Hoàn thành và bàn giao theo Biên bản ngày 22/7/2014.

+ Hệ thống cung cấp điện: Hoàn thành và bàn giao theo Biên bản giao nhận để quản lý vận hành (Điện ngoài nhà 220/380V) ngày 06/12/2007;

+ Hạng mục điện chiếu sáng: Hoàn thành và bàn giao theo Biên bản ngày 28/02/2008;

+ Trạm trung chuyển rác: Hoàn thành (hiện trạng có 01 trạm trung chuyển rác đang hoạt động).

3. Về nhà ở:

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã đầu tư xây dựng và hoàn thiện 06 căn nhà theo mẫu thiết kế được duyệt, cụ thể:

+ Căn nhà lô L5-05 theo mẫu thiết kế được Sở Xây dựng thống nhất tại Công văn số 412/SXD-KTQH ngày 12/5/2006; được nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 18/5/2007;

+ Căn nhà lô L3-13 theo mẫu thiết kế được Sở Xây dựng thống nhất tại Công văn số 412/SXD-KTQH ngày 12/5/2006; được nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 26/01/2007;

+ Căn nhà lô U9 theo mẫu thiết kế được UBND thành phố Vũng Tàu chấp thuận điều chỉnh tại Công văn số 3979/UBND-QLĐT ngày 17/6/2021; được nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình ngày 06/12/2023;

+ Căn nhà lô G18 theo mẫu thiết kế được UBND thành phố Vũng Tàu chấp thuận điều chỉnh tại Công văn số 9481/UBND-QLĐT ngày 21/10/2022; được nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 25/01/2024.

4. 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 24/7/2024, 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

thì 04 căn nhà tại các lô L5-05, L3-13, U9, G18 thuộc dự án Khu nhà ở đời 2, Phường 10, 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 04 căn nhà tại các lô L5-05, L3-13, U9, G18 thuộc dự án Khu nhà ở đời 2 tại Phường 10, 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:

- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- CN VPĐKĐĐ TP. Vũng Tàu;
- Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà BR-VT;
- BP tiếp nhận và TKQ;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Tú