

Số: /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 nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á làm chủ đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Báo cáo số 11/NA-PKD ngày 25/3/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á về việc báo cáo kết quả thực hiện dự án Khu nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa tại 09 căn nhà liên kế thuộc các lô: LK1-4; LK4-1; LK4-2; LK4-3; LK4-4; LK4-5; LK4-6; LK4-7; LK8-02 (có hồ sơ tài liệu kèm theo).

Thực hiện theo 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) 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.

Ngày 03/4/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Bà Rịa tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình (có biên bản kèm theo).

Qua xem xét hồ sơ (bản photo) của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

I. Về hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á đã đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án theo bản vẽ mặt bằng dự án khu nhà ở phường Long Tâm 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 và bàn giao tại các biên bản cụ thể như sau:

- Hệ thống lưới điện: bàn giao cho Công ty Điện lực Bà Rịa - Vũng Tàu theo Biên bản ngày 20/6/2016 về việc xác định giá trị còn lại lưới điện;

- Cơ sở hạ tầng (hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật - thoát nước, giao thông và chiếu sáng): bàn giao cho Phòng Quản lý đô thị thành phố Bà Rịa theo Biên bản ngày 17/3/2017 về việc bàn giao cơ sở hạ tầng.

- Hạng mục hệ thống cấp nước: bàn giao cho Công ty Cổ phần Cấp nước Bà Rịa - Vũng Tàu theo Biên bản số 04/CVXD/NT ngày 16/11/2015 về việc nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.

II. Về cơ sở pháp lý

Ngày 24/8/2012, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Công văn số 5335/UBND-VP về việc công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á được làm chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Long Tâm.

Ngày 28/01/2013, UBND thành phố Bà Rịa cấp giấy phép Quy hoạch số 01/GPQH về việc sử dụng cho Dự án Đầu tư xây dựng cho công trình tập trung.

Ngày 16/7/2013, UBND thành phố Bà Rịa ban hành Quyết định số 3169/QĐ-UBND về việc phê duyệt bản vẽ mặt bằng dự án Khu nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa. Quy mô đất đai: diện tích 13.778m²; gồm 119 lô đất ở liên kế với tổng diện tích 9.926m² đất ở và 3.852m² đất giao thông.

Ngày 26/11/2014, UBND thành phố Bà Rịa ban hành Quyết định số 4045/QĐ-UBND về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND thành phố Bà Rịa, với các nội dung chính như sau:

- Điều chỉnh tăng diện tích dự án từ 13.778m² thành 13.790,8m² (tăng 12,8m² so với diện tích lập quy hoạch đã duyệt), gồm 105 lô đất ở liên kế với tổng diện tích 10.194,2 m² đất ở và 3.596,6m² đất giao thông.

- Điều chỉnh giảm mặt cắt đường Lưu Hữu Phước nối dài từ 3m+7m+3m=13m thành mặt cắt 3m+6m+3m=12m.

Ngày 08/4/2015, UBND thành phố Bà Rịa có Công văn số 650/UBND-VP về việc chấp thuận việc Công ty CP Đầu tư Nam Á đầu tư dự án Khu nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa.

Ngày 18/12/2015, UBND thành phố Bà Rịa ban hành Quyết định số 3844/QĐ-UBND về việc phê duyệt thiết kế mẫu nhà ở dự án Khu nhà ở Long Tâm, thành phố Bà Rịa do Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á là chủ đầu tư.

-Tại Điều 1. Phê duyệt thiết kế mẫu nhà ở dự án: Khu nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa do Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á là chủ đầu tư...

-Tại Điều 2. Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á là chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở tại phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa theo đúng nội dung tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng. Các công trình nhà ở phải được xây thô hoàn thiện mặt tiền hoặc xây dựng hoàn chỉnh theo mẫu thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 05/5/2016, Sở Giao thông vận tải cấp Giấy phép thi công số 861/GP-SGTVT về việc đấu nối đường N1, N2 của dự án Khu nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa vào đường Võ Văn Kiệt.

Ngày 16/5/2016, UBND thành phố Bà Rịa cấp Giấy phép số 29/GP-UBND về việc thi công đấu nối giao thông đường nội bộ N1, N2 của dự án Khu nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa ra đường Lê Hữu Trác.

Ngày 27/12/2016, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3726/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Cho phép Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á được chuyển mục đích sử dụng 8.958,6m² đất

nông nghiệp trồng lúa (Trong tổng diện tích 13.425,4m² đất Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á đang sử dụng) sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (6.997,1m²) và đất giao thông (1.961,5m²) tại phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa để thực hiện dự án: Khu nhà ở phường Long Tâm. Thời hạn sử dụng đất: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày ký Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 02/10/2018, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2752/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Cho phép Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á được chuyển mục đích sử dụng 4.779,7m² đất nông nghiệp trồng lúa để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (3.130,1m²) và đất giao thông (1.649,6m²) tại phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa để thực hiện dự án: Khu nhà ở phường Long Tâm. Thời hạn sử dụng đất: kể từ ngày ban hành Quyết định này đến hết ngày 27/12/2066 (cùng thời điểm kết thúc thời hạn sử dụng đất theo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 3726/QĐ-UBND ngày 27/12/2016).

Nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở đã xây dựng đối với 09 căn nhà liên kế thuộc dự án Khu nhà ở Gò Cát, tại phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cấp 09 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận), cụ thể như sau:

STT	Lô số	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Loại đất	Giấy CNQSD đất	Ngày cấp giấy CNQSD đất
1	LK1-4	78	6	98,3	ODT	DN 964727	07/3/2024
2	LK4-1	72	6	109,8	ODT	DN 964716	07/3/2024
3	LK4-2	71	6	113,2	ODT	DN 964715	07/3/2024
4	LK4-3	50	6	113,4	ODT	DN 964714	07/3/2024
5	LK4-4	51	6	113,2	ODT	DN 964713	07/3/2024
6	LK4-5	52	6	113,6	ODT	DN 964712	07/3/2024
7	LK4-6	53	6	113,5	ODT	DN 964711	07/3/2024
8	LK4-7	44	6	110,1	ODT	DN 964710	07/3/2024
9	LK8-02	38	6	107,9	ODT	DN 964741	07/3/2024

III. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á:

Ngày 21/4/2022, Cục thuế khu vực Bà Rịa - Long Điền - Đất đỏ có Công văn số 1297/CCTKV-TTTBTK về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á. Theo đó “Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền lệ phí trước bạ nhà, đất và tiền chậm nộp (tiền sử dụng đất và tiền lệ phí trước bạ nhà, đất - TM4944)”.

IV. Về nhà ở

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á đã đầu tư xây dựng và hoàn thiện 09 căn nhà liên kế thuộc dự án Khu nhà ở phường Long Tâm theo mẫu thiết kế được UBND thành phố Bà Rịa phê duyệt và điều chỉnh tại Quyết định số 3844/QĐ-UBND ngày 18/12/2015, cụ thể:

- Căn nhà lô LK1-4: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô góc đường Võ Văn Kiệt và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

- Căn nhà lô LK4-1: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô góc đường Võ Văn Kiệt và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

- Căn nhà lô LK4-2: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô giữa (chẵn) và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

- Căn nhà lô LK4-3: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô giữa (lẻ) và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

- Căn nhà lô LK4-4: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô giữa (chẵn) và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

- Căn nhà lô LK4-5: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô giữa (lẻ) và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

- Căn nhà lô LK4-6: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô giữa (chẵn) và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

- Căn nhà lô LK4-7: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô góc và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

- Căn nhà lô LK8-2: xây dựng hoàn thiện theo mẫu liên kế lô giữa (chẵn) và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 10/12/2019.

Kết luận:

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á đủ điều kiện chuyển nhượng 09 căn nhà liên kế thuộc các lô: LK1-4; LK4-1; LK4-2; LK4-3; LK4-4; LK4-5; LK4-6; LK4-7; LK8-02 thuộc dự án Khu nhà ở phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa 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 Đầu tư Nam Á biết, liên hệ với Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai (đối với trường hợp chuyển nhượng cho tổ chức) và Chi

nhánh Văn phòng Đăng đất đai thành phố Bà Rịa (đôi với trường hợp chuyển nhượng cho hộ gia đình cá nhân) để được hướng dẫn nộp hồ sơ chuyển nhượng theo quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Ban Giám đốc Sở TNMT (để b/c);
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Á (để t/h);
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- CN VPĐKĐĐ TP Bà Rịa;
- Phòng TN & MT TP Bà Rịa;
- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả;
- Lưu: VT, QLĐĐ (Hi-P)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Tú