

Số: /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 đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa do Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam làm chủ đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 20/ĐN-KD ngày 11/3/2024 của Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam về việc đề nghị thẩm định đủ điều kiện chuyển nhượng cho 238 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa. 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 238 căn nhà (có danh sách kèm theo) thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa 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 (kèm theo hồ sơ, tài liệu có liên quan theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

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), ngày 20/3/2024, 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).

Ngày 25/4/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có làm việc với Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam về việc rà soát hồ sơ đề nghị thẩm định đủ điều kiện chuyển nhượng cho 238 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1), phường Long Hương, thành phố Bà Rịa do Công Ty TNHH Xây dựng Đông Nam làm chủ đầu tư. Theo đó, “*xác định tổng số 238 căn nhà Công ty kiến nghị có 93 căn nhà đã nộp đủ thành phần hồ sơ và 145 căn nhà Công ty nộp thiếu Sơ đồ nhà, đất... Tại buổi làm việc Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam nộp bổ sung Sơ đồ nhà, đất của 145 căn nhà nộp thiếu nêu trên về Sở Tài nguyên và Môi trường để có cơ sở xem xét thông báo về điều kiện chuyển nhượng theo quy định*”.

Ngày 02/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Thông báo số 159/TB-STNMT, 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 đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa do Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam làm chủ đầu tư (đối với 93 căn nhà ở).

Ngày 08/7/2024, Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam có văn bản số 70/ĐN-KD, về việc đề nghị thông báo điều kiện chuyển nhượng cho 88 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1). Theo đó, “*Công ty bổ sung Sơ đồ nhà, đất của 88 căn nhà và đề nghị xem xét thẩm định đủ điều kiện chuyển nhượng*

trước cho 88 căn nhà ở này (theo danh sách đính kèm và Biên bản giao nhận hồ sơ ngày 08/7/2024) thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1).

Đối với, việc bổ sung hồ sơ của 57 căn nhà ở còn lại Công ty chúng tôi đang hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của Quý Sở và sẽ bổ sung khi hoàn thiện hồ sơ”.

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

1. Về nguồn gốc, cơ sở pháp lý

1.1. Về chấp thuận đầu tư

Ngày 29/6/2012, Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1266/QĐ-UBND về việc phê duyệt và cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam quốc lộ 51 tại phường Long Hương và phường Kim Dinh, thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Ngày 14/5/2013, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Công văn số 3070/UBND-VP, chấp thuận cho Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam làm chủ đầu tư (giai đoạn 1) Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 tại phường Long Hương và phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa (quy mô khoảng 11ha).

Ngày 23/9/2016, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2596/QĐ-UB về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa (tổng diện tích 125.829,5m²; xây dựng 424 căn nhà, gồm: nhà liên kế 396 căn và nhà biệt thự 28 căn; thời gian thực hiện dự án dự kiến 10 năm, từ năm 2016 đến năm 2025).

Ngày 12/10/2018, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2843/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa (Điều chỉnh khoản 6, Điều 1 của Quyết định số 2596/QĐ-UB ngày 23/9/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: xây dựng 395 căn nhà, gồm: nhà liên kế 367 căn và nhà biệt thự 28).

Ngày 30/9/2020, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3011/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa (Điều chỉnh quy mô dự án nêu tại Điều 1 Quyết định số 2843/QĐ-UBND ngày 12/10/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích sau điều chỉnh là 110.063,7m²).

1.2. Về quy hoạch chi tiết xây dựng, cấp phép xây dựng

Ngày 11/8/2014, UBND thành phố Bà Rịa ban hành Quyết định số 3107/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa (tổng diện tích 125.829,5m²; tổng số căn hộ: 414 căn hộ, gồm: nhà liên kế 360 căn và nhà biệt thự 54 căn; công trình công cộng: 01 trường mầm non; công trình thương mại dịch vụ).

Ngày 14/3/2016, UBND thành phố Bà Rịa ban hành Quyết định số 515/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa (tổng diện tích 125.829,5m²; tổng số căn hộ: 424 căn hộ, gồm: nhà liên kế 396

căn và nhà biệt thự 28 căn; công trình công cộng: 01 trường mầm non; công trình thương mại dịch vụ).

Ngày 17/8/2018, UBND thành phố Bà Rịa ban hành Quyết định số 3770/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa (tổng diện tích 125.829,5m²; tổng số căn hộ: 395 căn hộ, gồm: nhà liên kế 367 căn và nhà biệt thự 28 căn; công trình công cộng: trường mầm non và công trình thương mại dịch vụ).

Ngày 21/12/2018, Sở Xây dựng có Văn bản số 4270/SXD-PTĐT&HTKT về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1), phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

Ngày 16/01/2019, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 06/GPXD cho Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam được phép xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

Ngày 03/7/2019, UBND thành phố Bà Rịa ban hành Quyết định số 4640/QĐ-UBND về việc phê duyệt thiết kế mẫu nhà ở dự án: Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1), phường Long Hương, thành phố Bà Rịa do Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam là chủ đầu tư.

Ngày 14/6/2023, Sở Xây dựng có Văn bản số 2846/SXD-PTĐT&HTKT về việc ý kiến liên quan công tác kiểm tra nghiệm thu hoàn thành xây dựng “Việc nghiệm thu công trình đối với các căn nhà ở liền kề thuộc thẩm quyền của chủ đầu tư”.

1.3. Về giao đất, thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất

Ngày 04/8/2017, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2185/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam thuê 3.797,5m² đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sử dụng vào mục đích đất giáo dục và đào tạo để xây dựng khu nhà trẻ - mẫu giáo thuộc Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

Ngày 09/8/2017, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2208/QĐ-UBND về việc giao 53.880,5m² đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị để đầu tư xây dựng công trình: Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1).

Ngày 08/9/2017, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2569/QĐ-UBND về việc giao 43.289,3m² đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam sử dụng vào mục đích đất giao thông (39.242,6m²) và đất khu vui chơi giải trí công cộng (gồm: công viên, cây xanh: 4.046,7m²) để đầu tư xây dựng công trình: Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1).

Ngày 03/12/2019, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3280/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng 11.460,4m² đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa (diện tích 601,3m² mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ thuộc quy hoạch dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51- giai đoạn 1).

Ngày 20/7/2020, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2010/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam thuê 165,1m² đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ để đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1).

Đến nay, Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 101.132,4m²/110.063,7m² diện tích dự án (Công ty đã cơ bản đầu tư các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết đối với phần diện tích đất được giao, thuê), phần diện tích đất còn lại khoảng 8.931,3m² (gồm: 7.234m² quy hoạch khu dịch vụ thương mại và khoảng 1.697,3m² quy hoạch hạ tầng kỹ thuật xung quanh), Công ty đang phối hợp với địa phương trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để giao đất cho Công ty thực hiện dự án.

Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam đề nghị thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở đã xây dựng đối với 88 căn nhà thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1), phường Long Hương, thành phố Bà Rịa đã được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), 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	LK-03-01	1159	23	105,3	ODT	CY 080124	31/3/2021
2	LK-03-02	1160	23	100	ODT	CY 080125	11/11/2020
3	LK-03-07	1165	23	100	ODT	CY 080111	11/11/2020
4	LK-03-08	1166	23	100	ODT	CY 080112	11/11/2020
5	LK-03-09	1167	23	100	ODT	CY 080113	11/11/2020
6	LK-03-11	1169	23	100	ODT	CY 080115	11/11/2020
7	LK-03-12	1170	23	100	ODT	CY 069247	11/11/2020
8	LK-03-14	1172	23	100	ODT	CY 080106	11/11/2020
9	LK-03-15	1173	23	100	ODT	CY 080196	11/11/2020
10	LK-03-16	1174	23	100	ODT	CY 080197	11/11/2020
11	LK-03-18	1176	23	100	ODT	DL 087021	06/7/2023
12	LK-03-19	1177	23	100	ODT	CY 080200	11/11/2020
13	LK-03-20	1178	23	100	ODT	CY 069248	11/11/2020
14	LK-03-21	1179	23	100	ODT	CY 080104	11/11/2020
15	LK-03-22	1180	23	100	ODT	CY 080105	11/11/2020
16	LK-03-23	1181	23	100	ODT	CY 080191	11/11/2020
17	LK-03-24	1182	23	100	ODT	CY 080192	11/11/2020
18	LK-03-25	1183	23	100	ODT	CY 080193	11/11/2020

19	LK-03-26	1184	23	100	ODT	CY 080194	11/11/2020
20	LK-03-27	1185	23	100	ODT	CY 069249	11/11/2020
21	LK-03-28	1186	23	100	ODT	CY 080186	11/11/2020
22	LK-03-29	1187	23	127	ODT	CY080187	22/02/2021
23	LK-03-30	1188	23	101	ODT	CY 080189	11/11/2020
24	LK-03-31	1189	23	101	ODT	CY 080190	11/11/2020
25	LK-03-32	1190	23	101	ODT	CY 080180	11/11/2020
26	LK-03-33	1191	23	101	ODT	CY 080181	11/11/2020
27	LK-03-34	1192	23	101	ODT	CY 080182	11/11/2020
28	LK-03-35	1193	23	101	ODT	CY 080183	11/11/2020
29	LK-03-38	1196	23	100	ODT	CY 080185	11/11/2020
30	LK-03-39	1197	23	100	ODT	CY 080158	11/11/2020
31	LK-03-41	1199	23	100	ODT	CY 080155	11/11/2020
32	LK-03-42	1200	23	100	ODT	CY 080156	11/11/2020
33	LK-03-43	1201	23	100	ODT	CY 080157	11/11/2020
34	LK-03-44	1202	23	100	ODT	CY 080153	11/11/2020
35	LK-03-45	1203	23	100	ODT	CY 080154	11/11/2020
36	LK-03-46	1204	23	100	ODT	CY 080149	11/11/2020
37	LK-03-47	1205	23	100	ODT	CY 080150	11/11/2020
38	LK-03-49	1207	23	100	ODT	CY 080152	11/11/2020
39	LK-03-50	1208	23	100	ODT	CY 080141	11/11/2020
40	LK-03-51	1209	23	100	ODT	CY 080142	11/11/2020
41	LK-03-54	1212	23	100	ODT	CY 080145	11/11/2020
42	LK-03-55	1213	23	100	ODT	CY 080146	11/11/2020
43	LK-03-56	1214	23	100	ODT	CY 080147	11/11/2020
44	LK-03-58	1216	23	100	ODT	CY 080138	11/11/2020
45	LK-03-59	1217	23	100	ODT	CY 080139	11/11/2020
46	LK-03-60	1218	23	100	ODT	CY 080140	11/11/2020
47	LK-03-63	1221	23	137,2	ODT	CY 080127	31/03/2021
48	LK-05-01	1245	23	120	ODT	CY 080336	11/11/2020
49	LK-05-02	1246	23	120	ODT	CY 080304	11/11/2020
50	LK-05-03	1247	23	120	ODT	CY 080305	11/11/2020
51	LK-05-04	1248	23	120	ODT	CY 080306	11/11/2020
52	LK-05-06	1250	23	120	ODT	CY 080308	11/11/2020
53	LK-05-07	1251	23	120	ODT	CY 080309	11/11/2020

54	LK-05-10	1254	23	120	ODT	CY 080312	11/11/2020
55	LK-05-11	1255	23	120	ODT	CY 080313	11/11/2020
56	LK-05-12	1256	23	120	ODT	CY 080314	11/11/2020
57	LK-05-13	1257	23	120	ODT	CY 080315	11/11/2020
58	LK-05-16	1260	23	120	ODT	CY 069257	11/11/2020
59	LK-05-17	1261	23	120	ODT	CY 069261	11/11/2020
60	LK-05-19	1263	23	120	ODT	CY 080321	11/11/2020
61	LK-05-20	1264	23	120	ODT	CY 080322	11/11/2020
62	LK-05-23	1267	23	120	ODT	CY 080384	11/11/2020
63	LK-05-28	1272	23	183,3	ODT	DB 464913	22/02/2021
64	LK-05-29	1273	23	131,3	ODT	DB 464914	22/02/2021
65	LK-05-30	1274	23	126,1	ODT	DB 464915	31/3/2021
66	LK-05-31	1275	23	120,9	ODT	DB 464916	22/02/2021
67	LK-05-33	1277	23	120	ODT	CY 080337	11/11/2020
68	LK-05-35	1279	23	120	ODT	CY 080339	11/11/2020
69	LK-05-36	1280	23	120	ODT	CY 080340	11/11/2020
70	LK-05-37	1281	23	120	ODT	CY 080341	11/11/2020
71	LK-05-38	1282	23	120	ODT	CY 080342	11/11/2020
72	LK-05-40	1284	23	120	ODT	CY 080344	11/11/2020
73	LK-05-41	1285	23	120	ODT	CY 080345	11/11/2020
74	LK-05-42	1286	23	120	ODT	CY 080346	11/11/2020
75	LK-05-43	1287	23	120	ODT	CY 080347	11/11/2020
76	LK-05-46	1290	23	120	ODT	CY 080350	11/11/2020
77	LK-05-48	1292	23	120	ODT	CY 080301	11/11/2020
78	LK-05-49	1293	23	120	ODT	CY 080302	11/11/2020
79	LK -05-50	1294	23	120	ODT	CY 080303	11/11/2020
80	LK-05-51	1295	23	120	ODT	CY 080363	11/11/2020
81	LK- 05-53	1297	23	120	ODT	CY 080365	11/11/2020
82	LK-05-54	1298	23	120	ODT	CY 080366	11/11/2020
83	LK-05-55	1299	23	120	ODT	CY 080367	11/11/2020
84	LK-05-58	1302	23	120	ODT	CY 080370	11/11/2020
85	LK-05-60	1304	23	125,8	ODT	DB 464918	31/3/2021
86	LK-05-62	1306	23	120	ODT	CY 080373	11/11/2020
87	LK- 05-63	1307	23	120	ODT	CY 080374	11/11/2020
88	LK-05-64	1308	23	120	ODT	CY 080375	11/11/2020

2. Về hạ tầng

Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1), phường Long Hương, thành phố Bà Rịa được Sở Xây dựng kiểm tra chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành tại Công văn số 2653/SXD-PTĐT&HTKT ngày 30/8/2019 (trừ khu dịch vụ thương mại do chưa được giao đất và Trường mầm non Công ty bố trí đầu tư xây dựng trong năm 2024), 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, cụ thể như sau:

+ Hạng mục cấp điện: Hoàn thành và bàn giao theo Biên bản làm việc ngày 20/5/2020 về việc kiểm tra khối lượng thực tế công trình bàn giao không hoàn vốn cho ngành điện;

+ Hạng mục hệ thống cấp nước: Hoàn thành và bàn giao theo Biên bản ngày 02/6/2020 về việc xác nhận hoàn thành công trình/ hạng mục công trình xây dựng để đưa vào quản lý sử dụng;

+ Hạng mục điện chiếu sáng, hạng mục công viên cây xanh, hạng mục bó vỉa, vỉa hè, đường giao thông, hạng mục hệ thống thoát nước (trừ khu Dịch vụ thương mại): đã được chủ đầu tư xây dựng hoàn thiện và được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu tại Văn bản số 2653/SXD-PTĐT&HTKT ngày 30/8/2019 (chưa được UBND thành phố Bà Rịa tiếp nhận bàn giao do Công ty chưa đầu tư hoàn thiện hạ tầng xung quanh khu Dịch vụ thương mại);

+ Trường mầm non: Công ty chưa đầu tư xây dựng. Công ty cam kết sẽ bắt đầu triển khai việc xây dựng trường trong năm 2024 và đưa vào vận hành năm 2025, vẫn đảm bảo đúng tiến độ của dự án đã được phê duyệt là hết năm 2025;

+ Khu dịch vụ thương mại: UBND thành phố Bà Rịa chưa thực hiện xong công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, nên Công ty chưa được giao đất, thuê đất để triển khai đầu tư xây dựng.

3. Về nhà ở

Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam đã đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt tiền 88 căn nhà theo mẫu thiết kế nhà được UBND thành phố Bà Rịa phê duyệt tại Quyết định số 4640/QĐ-UBND ngày 03/7/2019, cụ thể:

+ Căn nhà lô LK-03-01: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 02/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-02: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 08/3/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-07: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 28/12/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-08: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 21/11/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-09: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 13/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-11: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 20/4/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-12: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 09/2/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-14: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 04/6/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-15: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 19/12/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-16: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 31/7/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-18: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 24/5/2021.

+ Căn nhà lô LK-03-19: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 13/4/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-20: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 08/3/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-21: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 02/4/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-22: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 13/02/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-23: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 17/02/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-24: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 21/02/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-25: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 08/4/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-26: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 09/02/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-27: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 18/6/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-28: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 28/9/2021.

+ Căn nhà lô LK-03-29: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 26/12/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-30: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 16/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-31: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 08/6/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-32: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 07/12/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-33: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 15/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-34: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 08/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-35: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 02/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-38: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 14/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-39: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 17/11/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-41: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 19/12/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-42: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 21/10/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-43: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 09/5/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-44: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 07/8/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-45: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 28/9/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-46: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 01/10/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-47: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 08/3/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-49: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 03/4/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-50: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 23/9/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-51: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 04/6/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-54: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 13/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-55: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 17/3/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-56: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 14/5/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-58: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 01/10/2021.

+ Căn nhà lô LK-03-59: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 11/7/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-60: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 15/7/2023.

+ Căn nhà lô LK-03-63: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 25/7/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-01: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 27/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-02: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 27/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-03: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 28/9/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-04: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 10/12/2020.

+ Căn nhà lô LK-05-06: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 21/9/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-07: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 10/10/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-10: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 15/3/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-11: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 11/7/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-12: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 11/7/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-13: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 17/02/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-16: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 15/6/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-17: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 20/7/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-19: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 26/10/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-20: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 04/3/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-23: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 01/3/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-28: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 10/7/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-29: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 14/10/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-30: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 24/02/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-31: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 27/12/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-33: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 29/11/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-35: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 12/10/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-36: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 15/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-37: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 01/9/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-38: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 31/7/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-40: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 03/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-41: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 30/12/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-42: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 01/8/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-43: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 15/11/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-46: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 06/6/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-48: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 29/12/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-49: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 19/4/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-50: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 29/11/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-51: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 10/7/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-53: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 06/10/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-54: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 20/7/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-55: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 10/01/2024.

+ Căn nhà lô LK-05-58: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 07/10/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-60: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 16/11/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-62: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 30/11/2022.

+ Căn nhà lô LK-05-63: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 19/7/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-64: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng ngày 27/8/2022.

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 07/12/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 8646/STNMT-QLĐĐ, gửi Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất, về việc xin ý kiến hướng dẫn thủ tục thu hồi, giao đất và chuyển nhượng 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.

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 TNHH Xây dựng Đông Nam nộp; Kết quả phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Bà Rịa kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng tại Biên bản xác minh thực địa ngày 20/3/2024, biên bản làm việc ngày 25/4/2024, Biên bản giao nhận hồ sơ ngày 08/7/2024, đề nghị của Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam tại Văn bản số 70/ĐN-KD ngày 08/7/2024, 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 88 căn nhà tại các lô: LK-03-01, LK-03-02, LK-03-07, LK-03-08, LK-03-09, LK-03-11, LK-03-12, LK-03-14, LK-03-15, LK-03-16, LK-03-18, LK-03-19, LK-03-20, LK-03-21, LK-03-22, LK-03-23, LK-03-24, LK-03-25, LK-03-26, LK-03-27, LK-03-28, LK-03-29, LK-03-30, LK-03-31, LK-03-32, LK-03-33, LK-03-34, LK-03-35, LK-03-38, LK-03-39, LK-03-41, LK-03-42, LK-03-43, LK-03-44, LK-03-45, LK-03-46, LK-03-47, LK-03-49, LK-03-50, LK-03-51, LK-03-54, LK-03-55, LK-03-56, LK-03-58, LK-03-59, LK-03-60, LK-03-63, LK-05-01, LK-05-02, LK-05-03, LK-05-04, LK-05-06, LK-05-07, LK-05-10, LK-05-11, LK-05-12, LK-05-13, LK-05-16, LK-05-17, LK-05-19, LK-05-20, LK-05-23, LK-05-28, LK-05-29, LK-05-30, LK-05-31, LK-05-33, LK-05-35, LK-05-36, LK-05-37, LK-05-38, LK-05-40, LK-05-41, LK-05-42, LK-05-43, LK-05-46, LK-05-48, LK-05-49, LK-05-50, LK-05-51, LK-05-53, LK-05-54, LK-05-55, LK-05-58, LK-05-60, LK-05-62, LK-05-63, LK-05-64 thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa do Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam 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 TNHH Xây dựng Đông Nam đủ điều kiện chuyển nhượng 88 căn nhà tại các lô: LK-03-01, LK-03-02, LK-03-07, LK-03-08, LK-03-09, LK-03-11, LK-03-12, LK-03-14, LK-03-15, LK-03-16, LK-03-18, LK-03-19, LK-03-20, LK-03-21, LK-03-22, LK-03-23, LK-03-24, LK-03-25, LK-03-26, LK-03-27, LK-03-28, LK-03-29, LK-03-30, LK-03-31, LK-03-32, LK-03-33, LK-03-34, LK-03-35, LK-03-38, LK-03-39, LK-03-41, LK-03-42, LK-03-43, LK-03-44, LK-03-45, LK-03-46, LK-03-47, LK-03-49, LK-03-50, LK-03-51, LK-03-54, LK-03-55, LK-03-56, LK-03-58, LK-03-59, LK-03-60, LK-03-63, LK-05-01, LK-05-02, LK-05-03, LK-05-04, LK-05-06, LK-05-07, LK-05-10, LK-05-11, LK-05-12, LK-05-13, LK-05-16, LK-05-17, LK-05-19, LK-05-20, LK-05-23, LK-05-28, LK-05-29, LK-05-30, LK-05-31, LK-05-33, LK-05-35, LK-05-36, LK-05-37, LK-05-38, LK-05-40, LK-05-41, LK-05-42, LK-05-43, LK-05-46, LK-05-48, LK-05-49, LK-05-50, LK-05-51, LK-05-53, LK-05-54, LK-05-55, LK-05-58, LK-05-60, LK-05-62, LK-05-63, LK-05-64 thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (giai đoạn 1) tại phường Long Hương, 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 TNHH Xây dựng Đông Nam 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 Bà Rịa (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 Bà Rịa;
- Văn phòng ĐKDD tỉnh;
- CN VPĐKDD TP. Bà Rịa;
- Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam;
- BP tiếp nhận và TKQ;
- Lưu: VT, QLDD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Tú