

Số: /TB-STNMT

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng năm 2022

THÔNG BÁO

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, công trình đã xây dựng thuộc dự án Chung cư Phú Mỹ H1 thuộc một phần dự án Khu dân cư đợt đầu khu đô thị mới Phú Mỹ, tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 838/2022/CV-ANI-NHT ngày 05/10/2022 của Công ty Cổ phần ANI về việc báo cáo kết quả thực hiện dự án Chung cư Phú Mỹ H1 thuộc một phần dự án Khu dân cư đợt đầu khu đô thị mới Phú Mỹ, tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ. Theo đó, Công ty báo cáo đã xây dựng hoàn thiện công trình và bàn giao hạ tầng cho địa phương; đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng để Công ty hoàn thiện hồ sơ làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua thuộc công trình trên.

Thực hiện 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 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) 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, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng ngày 14/10/2022. Kết quả như sau:

1. Về cơ sở pháp lý

Khu đất diện tích 5.990,6m² xây dựng Chung cư Phú Mỹ lô H1, tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số BC 856164 ngày 30/9/2010 và chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 02/01/2020 cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ngày 13/5/2020, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1200/QĐ-UBND chấp thuận cho chuyển nhượng một phần Dự án khu dân cư đợt đầu Khu đô thị mới Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ: Chung cư Phú Mỹ lô H1 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu làm chủ đầu tư cho Công ty Cổ phần ANI.

Công ty Cổ phần ANI nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên, được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số BC 856164 ngày 15/7/2020.

2. Về Quy hoạch

- Ngày 12/6/2009, UBND huyện Tân Thành có Quyết định số 3374/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đợt đầu Đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành, theo đó điều chỉnh: *“khối H điều chỉnh từ 15 tầng thành 18 tầng”*;

- Ngày 10/5/2019, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có Văn bản số 4395/UBND-VP về việc chấp thuận phương án thiết kế tổng mặt bằng và hình khối công trình Chung cư Phú Mỹ thuộc lô H, khu dân cư đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ tại thị xã Phú Mỹ;

- Dự án Chung cư Phú Mỹ được Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy phép xây dựng số 52/GPXD-SXD ngày 23/7/2020 và Phụ lục kèm theo ngày 10/5/2022. Theo đó công trình gồm 03 Block: Block A và Block B: 18 tầng + 01 tầng hầm + 01 tum thang; Block C: 12 tầng + 01 tầng hầm;

Ngày 02/8/2022, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có Thông báo số 3174/SXD-QLXD về Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Chung cư Phú Mỹ lô H1 với 18 căn thương mại và 624 căn hộ, 01 hồ bơi.

3. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất

Ngày 04/11/2010, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có Văn bản số 7547/UBND.VP về việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đợt đầu, đô thị mới Phú Mỹ, nội dung: *“chấp thuận đề nghị của Công ty CP Phát triển nhà, cho phép tiến hành thủ tục bàn giao và tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành cho các đơn vị chức năng đưa vào quản lý, vận hành”*. Theo đó, ngày 15/4/2011, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa-Vũng Tàu đã bàn giao:

- Đường giao thông, vỉa hè, điện chiếu sáng đường nội bộ, cây xanh cho UBND huyện Tân Thành;

- Hạng mục thoát nước cho Công ty TNHH MTV thoát nước và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

- Hệ thống cấp nước cho Công ty TNHH Cấp nước Tóc Tiên.

(Dự án không có hạ tầng xã hội)

4. Về công trình

Tại hiện trạng ghi nhận: Công ty Cổ phần ANI đã đầu tư xây dựng công trình Chung cư Phú Mỹ lô H1 tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ với các hạng mục công trình: Block A và Block B (18 + 01 tầng hầm + 01 tum thang); block C (12 tầng + 01 tầng hầm), với 18 căn thương mại + 01 khu dịch vụ tiện ích + 01 khu giải trí (bao gồm 03 khu nhỏ) + 624 căn hộ và 01 hồ bơi.

Do có sự không thống nhất về số lượng các công trình giữa thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình (theo nội dung văn bản số 3174/SXD-QLXD ngày 02/8/2022 của Sở Xây dựng) và bản vẽ thiết kế cũng như hiện trạng, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 7362/STNMT-

CCQLĐĐ ngày 25/10/2022 lấy ý kiến Sở Xây dựng. Ngày 02/11/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 4731/SXD-QLXD, nội dung: “Sở Xây dựng đã tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Chung cư Phú Mỹ lô H1 của chủ đầu tư, xác nhận chủ đầu tư đã tổ chức thi công theo đúng giấy phép xây dựng số 52/GPXD-SXD ngày 23/7/2020 của Sở Xây dựng, đảm bảo chất lượng theo hồ sơ thiết kế được duyệt và có văn bản số 3174/SXDQLXD ngày 02/8/2022 về thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư để đưa công trình vào sử dụng. Tuy nhiên, tại Khoản 4 Mục I văn bản số 3174/SXDQLXD nêu trên là khoản “các thông số chủ yếu của công trình”. Vì vậy sẽ không liệt kê được hết chức năng từng phòng của từng tầng như trong hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Từ đó dẫn đến nội dung văn bản nêu trên không có “Khu dịch vụ tiện ích - tầng 01” và “Khu giải trí - tầng 02”.

Như vậy, việc không có nội dung “Khu dịch vụ tiện ích - tầng 01” và “Khu giải trí - tầng 02” tại Khoản 4 Mục I văn bản số 3174/SXD-QLXD nêu trên không làm ảnh hưởng đến chất lượng công trình và mật độ xây dựng”.

5. Kết luận

Công ty Cổ phần ANI đủ điều kiện chuyển nhượng căn hộ thương mại; khu dịch vụ tiện ích, khu giải trí (trường hợp thuộc quyền sở hữu riêng) và căn hộ chung cư thuộc công trình Chung cư Phú Mỹ lô H1 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 năm 2013.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo như trên để Công ty Cổ phần ANI được biết và thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND thị xã Phú Mỹ;
- Công ty Cổ phần ANI;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- CN VPĐKĐĐ TX Phú Mỹ;
- Bộ phận Tiếp nhận và TKQ;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT; CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Tú