

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 105/ĐN-KD ngày 24/10/2023 của Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam về việc đề nghị thẩm định đủ điều kiện chuyển nhượng cho 06 căn nhà ở tại các lô LK-01-25, LK-01-26, LK-03-05, LK-05-44, LK-06-17, LK-07-30 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 03/11/2023, 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 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.

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.

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.

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”.

Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở đã xây dựng đối với 06 căn nhà tại các lô LK-01-25, LK-01-26, LK-03-05, LK-05-44, LK-06-17, LK-07-30 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 (thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh) 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:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 080028 cấp ngày 11/11/2020 với diện tích 120,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 1062, tờ bản đồ số 23 tại Lô LK-01-26, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 080027 cấp ngày 11/11/2020 với diện tích 120,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 1061, tờ bản đồ số 23 tại Lô LK-01-25, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 080109 cấp ngày 11/11/2020 với diện tích 100,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 1163, tờ bản đồ số 23 tại Lô LK-03-05, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 080348 cấp ngày 11/11/2020 với diện tích 120,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 23 tại Lô LK-05-44, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 080262 cấp ngày 11/11/2020 với diện tích 110,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 23 tại Lô LK-06-17, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 080277 cấp ngày 11/11/2020 với diện tích 132,0m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 1340, tờ bản đồ số 23 tại Lô LK-07-30, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa.

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. Tuy nhiên 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 vào 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 06 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-01-25: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa công trình vào sử dụng ngày 22/02/2022.

+ Căn nhà lô LK-01-26: Đã xây dựng và được chủ đầu tư nghiệm thu đưa vào sử dụng tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa công trình vào sử dụng ngày 22/02/2022.

+ Căn nhà lô LK-03-05: 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 16/02/2023.

+ Căn nhà lô LK-05-44: 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 10/01/2023.

+ Căn nhà lô LK-06-17: 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 10/01/2023.

+ Căn nhà lô LK-07-30: 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 10/11/2021.

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... ”.

Theo ý kiến hướng dẫn của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất tại Công văn số 193/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 30/01/2024: “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”.

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 03/11/2023, 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) và ý kiến hướng dẫn của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất tại Công văn số 193/QHPTTND-PQHĐĐ nêu trên thì 06 căn nhà tại các lô LK-01-25, LK-01-26, LK-03-05, LK-05-44, LK-06-17, LK-07-30 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 06 căn nhà tại các lô LK-01-25, LK-01-26, LK-03-05, LK-05-44, LK-06-17, LK-07-30 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 ĐKĐĐ tỉnh;
- CN VPĐKĐĐ TP. Bà Rịa;
- Công ty TNHH Xây dựng Đông Nam;
- BP tiếp nhận và TKQ;
- Lưu: VT, QLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Anh Tú