

Số: *400*/TB-STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày *21* tháng *11* năm 2017

THÔNG BÁO

**Kết quả kiểm tra điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
cho người mua nhà ở, công trình xây dựng
trong dự án Khu đô thị Nam Sông Cái**

Kính gửi: Công ty TNHH Minh Phát

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ liên quan đến việc 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 mua nhà ở, trong dự án Khu đô thị Nam Sông Cái Công ty TNHH Minh Phát. Sau khi kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo những nội dung sau:

1. Căn cứ pháp lý:

a) Về quyền sử dụng đất:

Ngày 22 tháng 12 năm 2010, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 1331/QĐ-UBND cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh.

Ngày 11 tháng 6 năm 2012, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 1397/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do UBND thị trấn Diên Khánh sử dụng và giao đất cho Công ty TNHH Minh Phát để thực hiện dự án Khu đô thị mới Nam Sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, trong đó đã giao đất cho Công ty TNHH Minh Phát 402.845,5m² đất để thực hiện dự án, cụ thể:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê (đất ở tại đô thị) diện tích 195.617,33 m²;

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh (đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) diện tích 4.224m²;

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng cơ sở hạ tầng khu bảo tồn nhà cổ (đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) diện tích 8.380,45m²;

Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (đất sử dụng vào mục đích công cộng) diện tích 155.231,54m².

b) Về quy hoạch xây dựng:

Về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Khu đô thị mới Nam Sông Cái được UBND tỉnh ban hành 03 Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, bao gồm:



- Ngày 09/2/2010 UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 448/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh.

- Ngày 19/8/2016, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 2445/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Sông Cái, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh.

- Ngày 03/10/2017, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 2924/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Sông Cái (Điều chỉnh lần 3).

Qua 03 lần điều chỉnh, quy hoạch xây dựng Khu đô thị Nam Sông Cái có cơ cấu sử dụng đất bao gồm: Đất ở, đất xây dựng công trình công cộng, đất cây xanh, đất bảo tồn nhà cổ, đất giao thông. Trong đó đất xây dựng công trình công cộng gồm: Trường mầm non, UBND phường, Trường cấp 1, Trạm y tế 1 và 2; Bưu điện trung tâm; Trung tâm thương mại, trạm xử lý nước thải.

b) Về nghĩa vụ tài chính:

Theo Thông báo tạm nộp tiền sử dụng đất số 5171/TB/TSDĐ ngày 17/11/2014 của Cục thuế tỉnh Khánh Hòa thì tại Công văn số 6943/UBND ngày 03/11/2014, UBND tỉnh cho phép tạm khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải tỏa về xác nhận Công ty tạm thời không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Kết quả kiểm tra:

Theo nội dung Công văn số 9153/UBND-XDND ngày 05/10/2017 về việc xin ý kiến về chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Nam Sông Cái, theo đó UBND tỉnh Khánh Hòa đã có Văn bản xin ý kiến Bộ Xây dựng cho phép Công ty TNHH Minh Phát chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà khoảng 4,56 ha (trên tổng diện tích dự án là 10,12ha) trừ 31 lô thuộc các vị trí mặt tiền đường Trần Quý Cáp và đường số 1.

a) Về vị trí, ranh giới các lô đất đề nghị thẩm định: :

Khu đất thẩm định điều kiện gồm 31 lô đất được kèm theo Báo cáo tình hình sử dụng đất do Công ty TNHH Minh Phát tại Báo cáo số 55/CV-BQLDA ngày 12/7/2017.

Vị trí gồm: 01 lô thuộc ô OTM.21; 03 lô thuộc ô OTM.20; 02 lô thuộc ô OTM.19; 02 lô thuộc ô OTM.18; 02 lô thuộc ô BT.12; 02 lô thuộc ô BT.11; 02 lô thuộc ô BT.10; 02 lô thuộc ô BT.9; 04 lô thuộc ô OTM.14; 01 lô thuộc ô OTM.15; 07 lô thuộc ô OTM.17 và 03 lô thuộc ô OTM.16. Tổng diện tích các lô thẩm định có diện tích là 7.632,9m².

b) Việc hoàn thành xây dựng:

- Trước mắt, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ kiểm tra việc hoàn thành xây dựng đối với 01 lô đất (OTM.14-4) thuộc ô OTM.14 mà Công ty đề nghị thực hiện chuyển nhượng. Các lô đất khác sẽ được kiểm tra sau khi Công ty

TNHH Minh Phát thực hoàn thiện việc xây dựng công trình và thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho người sử dụng đất (hoặc do Người nhận chuyển nhượng nộp hồ sơ) theo quy định.

Qua kiểm tra, đối với công trình xây dựng trên lô đất OTM. 14-4 (thửa 173, tờ bản đồ số 21, Bản đồ địa chính thị trấn Diên Khánh) đã hoàn thành công tác xây dựng.

c) Điều kiện thực hiện chuyển nhượng theo quy định tại điều 188 Luật Đất đai:

- Qua kiểm tra, chỉ có 21 lô đất thuộc một phần các khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 10 lô đất thuộc các khu OTM16 và OTM17 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, chỉ tiếp tục thực hiện thủ tục thẩm định điều kiện đối với 21 lô đất thuộc các khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đất không có tranh chấp, không thế chấp tại ngân hàng.

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Trong thời hạn sử dụng đất của dự án: Thời hạn đến ngày 11/6/2062, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

3. Thẩm định điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điều 41, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. (Danh sách 21 các lô đất kèm theo Thông báo này)

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND huyện Khánh Vĩnh:

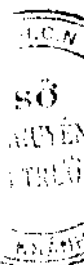
Hiện trạng Khu vực kiểm tra đã được xây dựng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

b) Việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch được ban hành kèm theo Quyết định số:

Quyết định số 448/QĐ-UBND ngày 09/2/2010, Quyết định số 2445/QĐ-UBND ngày 19/8/2016 và Quyết định số 2924/QĐ-UBND 03/10/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Trong các lô đất đề nghị thẩm định điều kiện chuyển nhượng có 20 lô nằm tại mặt tiền đường số 1 (thuộc một phần các khu OTM.21, OTM.20, OTM.19, OTM.18, khu BT.12, khu BT.11, khu BT.10, khu BT.9, khu OTM.14 và khu OTM.15) và 01 lô nằm mặt tiền đường Trần Quý Cáp. Hai tuyến đường này đã được đầu tư đường giao thông hoàn chỉnh đồng bộ với các hạng mục như cấp nước, thoát nước, cấp điện đã được đầu tư đến các lô đất đề nghị thẩm định điều kiện chuyển nhượng. Về thu gom rác thải đã hợp đồng với Công ty cổ phần Công trình đô thị thực hiện. (10 lô còn lại nằm tại mặt tiền đường Trần Quý cáp (thuộc một phần các khu đất OTM.17 và OTM.16) chưa cấp giấy chứng nhận).

- Về kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực: Đã kết nối với đường Quốc lộ 1 A và đường Tỉnh lộ 2.



- Đất cây xanh: Tại khu vực kiểm tra, Dự án đã đầu tư các hạng mục cây xanh theo quy hoạch.

- Các hạng mục như trường mầm non, UBND phường, Trường cấp 1, trạm y tế 1 và 2, bưu điện trung tâm, trạm xử lý nước thải, trung tâm thương mại: Thuộc giai đoạn 2, hiện tại chưa xây dựng.

c) Nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai:

Theo Thông báo tạm nộp tiền sử dụng đất số 5171/TB/TSDĐ ngày 17/11/2014 của Cục thuế tỉnh Khánh Hòa thì tại Công văn số 6943/UBND ngày 03/11/2014, UBND tỉnh cho phép tạm khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải tỏa về xác nhận Công ty tạm thời không phải nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định giao đất số 1397/QĐ-UBND ngày 11/6/2017.

Do đó các lô đất đề nghị thẩm định điều kiện chuyển nhượng (thuộc một phần dự án) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

Đồng thời, tại lô OTM 14-4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Minh Phát, do đó việc hoàn nghĩa vụ tài chính đối với lô đất này phù hợp theo quy định.

3. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường:

Căn cứ Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và kết quả kiểm tra thực địa, Công ty TNHH Minh Phát đã hoàn thành cơ sở hạ tầng gắn với 31 lô đất đề nghị thẩm định điều kiện chuyển nhượng, cụ thể:

a) Đối với lô đất OTM 14-4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở trên đất theo quy định:

Lô đất này đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Công ty TNHH Minh Phát có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ theo quy định tại khoản 1, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người mua nhà ở trong dự án theo quy định.

b) Đối với 30 lô đất còn lại:

- Đối với 10 lô mặt tiền đường Trần Quý Cáp (thuộc các khu đất OTM 16 và OTM 17): Đề nghị Công ty thực hiện việc đăng ký để cấp giấy chứng nhận trước khi nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở trong Dự án.

- Đối với 20 lô còn lại thuộc mặt tiền đường số 01, và 01 lô thuộc mặt tiền đường Trần Quý Cáp: Công ty TNHH Minh Phát tiếp tục nộp hồ sơ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người nhận mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở trong dự án **sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở, công trình trên đất** theo quy định. Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ vào kết quả kiểm tra điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án tại Thông báo này để tiếp tục xem xét cấp giấy chứng nhận cho người mua khi Công ty (hoặc người nhận chuyển nhượng) nộp hồ sơ.

Do chủ đầu tư Dự án đề nghị cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở theo từng đợt nên Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ kiểm tra điều kiện chuyển nhượng chung (cơ sở hạ tầng) cho các lô đất theo danh sách đính kèm; Giao Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng theo quy hoạch được duyệt đối với từng hồ sơ theo các đợt nộp hồ sơ của chủ đầu tư dự án để làm cơ sở 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 dự án Khu Đô thị Nam Sông Cái theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ đã kiểm tra cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh để thực hiện thủ tục đăng ký nhà, đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở tại Khu đô thị Nam Sông Cái theo quy định.

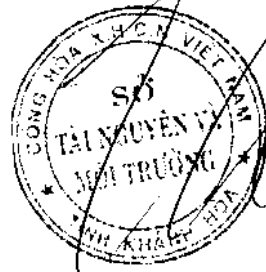
Công ty TNHH Minh Phát có trách nhiệm nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở thuộc Khu đô thị Nam Sông Cái hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra để Công ty TNHH Minh Phát biết và thực hiện.

Nơi nhận: *Me*

- Như trên;
- VPDKĐĐ tỉnh;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, NV, Ninh

GIÁM ĐỐC



Võ Tấn Thái



DANH SÁCH CÁC LÔ ĐẤT ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG

(Kèm theo Thông báo số /TB-STNMT-CCQLDD ngày / /2017 của Sở
Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa)

STT	Mã lô	Tên đường	Kết quả kiểm tra	Ghi chú
1	OTM14-01	Đường số 1	Đủ điều kiện chuyển nhượng	
2	OTM21-20	Đường số 1	<p>Khi nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở trong Dự án đối với các lô này, cần nộp kèm theo hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng.</p> <p>Không phải thẩm định lại điều kiện về hạ tầng khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng.</p>	
3	OTM20-08	Đường số 1		
4	OTM20-07	Đường số 1		
5	OTM20-06	Đường số 1		
6	OTM19-07	Đường số 1		
7	OTM19-06	Đường số 1		
8	OTM18-07	Đường số 1		
9	OTM18-06	Đường số 1		
10	BT12-06	Đường số 1		
11	BT12-07	Đường số 1		
12	BT11-06	Đường số 1		
13	BT11-07	Đường số 1		
14	BT10-06	Đường số 1		
15	BT10-07	Đường số 1		
16	BT9-06	Đường số 1		
17	BT9-07	Đường số 1		
18	OTM14-02	Đường số 1		
19	OTM14-03	Đường số 1		
20	OTM14-04	Đường số 1&TQC		
21	OTM15-01	Đường số 1&TQC		

22	OTM17-01	Đường TQC	Chưa đủ điều kiện do chưa được cấp Giấy chứng nhận. Sau khi có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, thì nộp hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng khi nộp hồ sơ chuyển nhượng cho người mua nhà ở trong Dự án.		
23	OTM17-02	Đường TQC			
24	OTM17-03	Đường TQC			
25	OTM17-04	Đường TQC			
26	OTM17-05	Đường TQC			
27	OTM17-06	Đường TQC			
28	OTM17-07	Đường TQC			
29	OTM16-06	Đường TQC		Không phải thẩm định lại điều kiện về hạ tầng khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng.	
30	OTM16-07	Đường TQC			
31	OTM16-08	Đường TQC			

Tổng cộng có 31 lô đất.

Ghi chú: Đường TQC là Đường Trần Quý Cáp; Mã lô được ghi theo Bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được phê duyệt.