

Số: /STNMT-QLĐĐ

Hoà Bình, ngày tháng 9 năm 2023

V/v thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng, điều kiện bán nhà ở dự án Khu nhà ở Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy (đợt 1)

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt.

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 05/8/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình Ban hành Quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình.*

Theo đề nghị của Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt tại Công văn số 260/BCTHDA ngày 21/8/2023 báo cáo tình hình thực hiện dự án Khu nhà ở Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

Trên cơ sở hồ sơ và kết quả kiểm tra thực địa, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng, điều kiện bán nhà ở (đợt 1) của dự án Khu nhà ở Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy theo quy định tại Khoản 22, Điều 1, Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, như sau:

### **1. Căn cứ pháp lý:**

- Quyết định chủ trương đầu tư số 51/QĐ-UBND ngày 25/10/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình chấp thuận dự án Khu Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình;

- Quyết định số 2709/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho UBND huyện Yên Thủy để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất Khu Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy;

- Căn cứ Quyết định số 2848/QĐ-UBND ngày 02/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy;

- Căn cứ Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND huyện Yên Thủy về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu nhà ở Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình;

- Văn bản số 1100/UBND-KTN ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở Đồng Bằng, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy;

- Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 30/5/2022 của Sở xây dựng;

- Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND huyện Yên Thủy phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đồng Bằng, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy;

- Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 25/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu nhà ở Đồng Bằng, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình;

- Văn bản số 1710/TB-SXD ngày 05/6/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình dự án Khu nhà ở Đồng Bằng, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy.

## **2. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính:**

Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất là 145.200.000.000 đồng theo Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND huyện Yên Thủy về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu nhà ở Đồng Bằng, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

## **3. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:**

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính của dự án, ngày 29/7/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 245 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*không bao gồm nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*) cho Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013.

## **4. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng:**

- Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng trên đất, về tổng thể các căn nhà đã xây dựng phù hợp với hồ sơ pháp lý của dự án và bản vẽ hoàn công do Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt cung cấp.

- Về kiểm tra hiện trạng chi tiết các căn nhà theo danh sách gửi kèm Công văn số 260/BCTHDA ngày 21/8/2023 của Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt, kết quả như sau:

+ Tổng số căn nhà đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện bán nhà ở để thực hiện thủ tục 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 của dự án (đợt 1) là: 61 căn.

+ Kết quả kiểm tra, đối chiếu trích đo hiện trạng kích thước xây dựng của các căn nhà do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập phù

hợp với hiện trạng xây dựng, bản vẽ hoàn công công trình và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **5. Về điều kiện bán nhà ở:**

Theo quy định tại Khoản 22, Điều 1, Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung Điều 72, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ):

*“Điều 72. 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*

*1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:*

*a) 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);*

*b) 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;*

*c) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.”*

Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính: Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất là 145.200.000.000 đồng theo Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND huyện Yên Thủy về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu nhà ở Đồng Băng, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

Ngày 05/6/2023, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1710/TB-SXD thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình dự án Khu nhà ở Đồng Băng, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy. Trong đó đã chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với dự án Khu nhà ở Đồng Băng, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy (bao gồm 67 căn liền kề tiếp giáp mặt đường QL12B phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài).

Ngày 10/7/2023, UBND tỉnh có Văn bản số 1100/UBND-KTN về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy. Trong đó có nội dung chấp thuận và yêu cầu thực hiện như sau:

*“1. Đối với 67 lô đất có mặt tiền tiếp giáp với Quốc lộ 12B: Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt phải hoàn thành việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên đất cho khách hàng theo quy định của pháp luật.*

*2. Đối với 178 thửa đất thuộc Dự án, việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở chỉ được tiến hành sau khi khu vực dự kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng, không còn các công trình hiện trạng trên đất và được đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước), cây xanh, công viên và hạ tầng xã hội khác theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân khi đến ở.”*

Qua kiểm tra 61 căn nhà, về tổng thể các căn nhà đã xây dựng phù hợp với hồ sơ pháp lý của dự án như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Giấy phép xây dựng....

Như vậy, đối với 61 căn nhà có mặt tiền tiếp giáp với Quốc lộ 12B (có danh sách chi tiết kèm theo) tại dự án Khu nhà ở Đồng Bông, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy đã hoàn thành xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đảm bảo theo mẫu thiết kế (đã được Sở Xây dựng nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 1710/TB-SXD ngày 05/6/2023) đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt biết, thực hiện các thủ tục theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Thông tin và Truyền thông  
(Đăng công khai trên trang TTĐT tỉnh);
- Giám đốc Sở;
- Văn phòng ĐKDD tỉnh  
(Gửi kèm sơ đồ nhà, đất; VPĐKDD đăng công khai trên trang TTĐT của Sở);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.Th.

**GIÁM ĐỐC**

**Bùi Quang Toàn**