

Số: 163/TB-STNMT

Bình Thuận, ngày 04 tháng 6 năm 2021

THÔNG BÁO

Về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Dự án Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa của Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam tại thị trấn Phan Rí Cửa và xã Hòa Minh, huyện Tuy Phong.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ đầu tư Dự án Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa tại thị trấn Phan Rí Cửa và xã Hòa Minh, huyện Tuy Phong. Qua kiểm tra, căn cứ Điều 41, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17, Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như sau:

1. Về dự án đầu tư.

Dự án Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa tại thị trấn Phan Rí Cửa và xã Hòa Minh, huyện Tuy Phong của Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 15/QĐ-UBND ngày 03/01/2018 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1624/QĐ-UBND ngày 26/06/2018) với mục tiêu dự án là đầu tư, xây dựng khu dân cư tại thị trấn Phan Rí Cửa nhằm tạo quỹ đất phục vụ cho nhu cầu tái định cư, nhu cầu về đất ở cho các hộ dân ở địa phương và người ngoài địa phương với quy mô diện tích khoảng 145.668 m², trong đó: đất ở, bao gồm đất tái định cư chiếm 20% trên diện tích đất thương phẩm; đất công viên cây xanh; đất giao thông.

Dự án trên được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 (điều chỉnh tại Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 23/7/2018), với quy mô dự án 145.668 m²; phê duyệt các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở tại Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 20/8/2020.

Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam đã được UBND tỉnh thu hồi và giao đất tại Quyết định số 947/QĐ-UBND ngày 13/4/2018 (điều chỉnh tại Quyết định số 2343/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 và Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 10/10/2018) với tổng diện tích 145.668 m², gồm: 85.768 m² đất ở (trong đó gồm 16.167,3 m² đất ở tái định cư, 69.600,7 m² đất ở) và 59.900 m² đất công trình công cộng (đất giao thông, đất công viên cây xanh); đồng thời, UBND tỉnh đã thu hồi lại diện tích đất 16.167,3 m² đã giao cho Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để UBND huyện Tuy Phong quản lý và bố trí đất tái định cư tại Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020.

Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 106/GPXD ngày 14/9/2018 để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 607 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

Sau khi thi công hoàn thành các hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư HTV.BT Phan Rí Cửa, được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả kiểm tra nghiệm thu tại Thông báo số 248/TB-SXD ngày 09/4/2021. Ngày 13/4/2021, Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam có Văn bản số 03/CV-HTV.BT (kèm theo hồ sơ) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án theo Điều 41, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17 và Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020), thành phần hồ sơ gồm:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 15/QĐ-UBND ngày 03/01/2018 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1624/QĐ-UBND ngày 26/06/2018);

- Quyết định số 947/QĐ-UBND ngày 13/4/2018 về việc thu hồi và giao đất cho Công ty (điều chỉnh tại Quyết định số 2343/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 và Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 10/10/2018), Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 về việc thu hồi và giao đất bố trí tái định cư.

- Công văn số 8039/CT-KK ngày 16/9/2020 của Cục thuế tỉnh về việc xác nhận số tiền thuế nộp.

- Hồ sơ, bản vẽ mặt bằng hoàn công các hạng mục công trình đã được nghiệm thu;

- Giấy phép xây dựng số 106/GPXD ngày 14/9/2018 của Sở Xây dựng;

- Thông báo số 248/TB-SXD ngày 09/4/2021 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng;

- Báo cáo thực hiện dự án của Công ty đề ngày 13/4/2021.

2. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với dự án.

Căn cứ Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020), kết quả kiểm tra thực địa ngày 27/4/2021 và hồ sơ Công ty gửi kèm theo thì Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam đáp ứng các điều kiện, cụ thể:

a) Điều kiện đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, cụ thể:

Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật gồm: san nền, hệ thống đường giao thông, vỉa hè, đã đầu tư

hoàn thành hệ thống thoát nước, cấp nước, công viên cây xanh; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; đã được Sở Xây dựng kiểm tra chấp thuận kết quả kiểm tra nghiệm thu của công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư HTV.BT Phan Rí Cửa tại Thông báo số 248/TB-SXD ngày 09/4/2021.

Theo Thông báo của Sở Xây dựng có đề nghị Chủ đầu tư điều chỉnh quy hoạch chi tiết Tuyến đường T13, T3.2, T7, công viên cây xanh, cấp điện, chiếu sáng gửi cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh bổ sung. Tại thời điểm kiểm tra, Tuyến đường T3.2 và T7 đã thi công hoàn thành, việc thay đổi phần vỉa hè tiếp giáp với tường rào các trường học là 3,7 m không đúng theo hồ sơ thiết kế là 4m, nguyên nhân dẫn đến sự chênh lệch theo ý kiến của UBND huyện Tuy Phong tại Công văn số 904/UBND-KT ngày 29/3/2021 là do quá trình bàn giao mốc giới, ranh giới tọa độ giữa các công trình dự án có sai lệch 0,3 m, phần vỉa hè này tiếp giáp với các trường học (không tiếp giáp với các lô đất thương phẩm), không ảnh hưởng đến cảnh quan, UBND huyện Tuy Phong thống nhất đề nghị giữ nguyên theo hiện trạng. Đối với tuyến đường quy hoạch Đại lộ Đông Tây (T13) có vỉa hè rộng 10 m nằm trong dự án, nhưng Công ty đã thi công làm tuyến đường nhựa 6 m, vỉa hè 4 m để phục vụ người dân đi lại khi nhà nước chưa thi công Đại lộ Đông Tây, UBND huyện có ý kiến tại Công văn số 904/UBND-KT ngày 29/3/2021 thống nhất cho tạm thời sử dụng để phục vụ người dân đi lại và đề nghị Công ty cam kết thi công hoàn trả lại 10 m vỉa hè theo quy hoạch, không yêu cầu nhà nước bồi thường và Công ty thống nhất thực hiện theo như ý kiến của UBND huyện Tuy Phong, qua kiểm tra các lô đất thương phẩm trên mặt tiền tuyến đường này không nằm trong khu vực được chuyển quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND tỉnh. Về công viên cây xanh, theo quy hoạch chi tiết vỉa hè rộng 2 m, thực tế thi công rộng 3 m, dẫn theo cấp điện, chiếu sáng có thay đổi.

Ngày 17/5/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1940/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến đối với dự án này đã đảm bảo đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật nhà ở chưa hay phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết đối với các hạng mục Tuyến đường T13, T3.2, T7, công viên cây xanh, cấp điện, chiếu sáng theo điểm 2 Thông báo số 248/TB-SXD ngày 09/4/2021 của Sở Xây dựng trước khi Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty.

Ngày 02/6/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 1749/SXD-QLN&PTĐT có ý kiến đối với những khu vực được phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND tỉnh, chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thiện hạ tầng phù hợp với hồ sơ thiết kế được duyệt. Đối với các khu vực còn lại (ngoại trừ tái định cư) chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán, do đó đề nghị chủ đầu tư lập đầy đủ hồ sơ dự án theo quy định trình Sở Xây dựng thẩm định, cấp phép xây dựng để triển khai xây dựng và khẩn trương hoàn chỉnh các nội dung theo yêu cầu của Sở Xây dựng tại Thông báo số 248/SXD-QLN&PTĐT ngày 09/4/2020 để sớm hoàn thiện dự án, bàn giao hạ tầng và quỹ đất tái định cư cho địa phương quản lý.

Từ kết quả kiểm tra nêu trên và ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1749/SXD-QLN&PTĐT ngày 02/6/2021 thì Công ty đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật gồm: san nền, hệ thống đường giao thông, vỉa hè, đã đầu tư hoàn thành hệ thống thoát nước, cấp nước, công viên cây xanh; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng. Hệ thống đường giao thông dự án đã được kết nối với đường liên xã Hòa Minh - Phan Rí; hệ thống cấp điện đã có hợp đồng đấu nối với Điện lực Tuy Phong; hệ thống cấp nước đã hợp đồng đấu nối với Ban quản lý Công trình công cộng huyện Tuy Phong. Trên thực tế, đường, điện, nước đã hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng.

b) Điều kiện Chủ đầu tư phải hoàn thành 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 (nếu có):

Theo xác nhận của Cục thuế tỉnh tại Công văn số 8039/CT-KK ngày 16/9/2020 thì tính đến ngày 16/9/2020, Công ty đã thực hiện nghĩa vụ kê khai nộp hồ sơ thuế đầy đủ và không nợ các khoản thuế phải nộp đối với dự án Khu dân cư, khu tái định cư HTV.BT Phan Rí Cửa, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận.

c) Điều kiện dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền:

Bộ Xây dựng đã có ý kiến tại Công văn số 2830/BXD-PTĐT ngày 12/6/2020 về khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa và UBND tỉnh có Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 quy định các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở đối với Dự án Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa tại thị trấn Phan Rí Cửa và xã Hòa Minh, huyện Tuy Phong, với tổng diện tích 49.698,68 m²/459 lô.

d) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở:

- *Về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị:* Dự án Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa nằm trong quy hoạch chung xây dựng đô thị Phan Rí Cửa đến năm 2035 theo Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 08/02/2007 và điều chỉnh tại Quyết định số 1601/QĐ-UBND ngày 26/6/2019.

- *Về điều kiện kinh doanh bất động sản:* Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích giao đất; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; do đó các thửa đất đảm bảo điều kiện được phép kinh doanh theo Khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản.

Như vậy, căn cứ các điều kiện quy định, kết quả kiểm tra thực địa nêu trên thì Dự án Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa tại thị trấn Phan Rí Cửa và xã Hòa Minh, huyện Tuy Phong của Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 15/QĐ-UBND ngày 03/01/2018 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1624/QĐ-UBND ngày

26/06/2018) với mục tiêu dự án là đầu tư, xây dựng khu dân cư tại thị trấn Phan Rí Cửa nhằm tạo quỹ đất phục vụ cho nhu cầu tái định cư, nhu cầu về đất ở cho các hộ dân ở địa phương và người ngoài địa phương, Công ty đã xây dựng kết cấu hạ tầng gồm đường giao thông, đã đầu tư hoàn thành hệ thống thoát nước, cấp nước, đấu nối hệ thống điện, hệ thống đường giao thông nội bộ đã đấu nối với hệ thống hạ tầng chung khu vực và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Do đó, Công ty đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 49.698,68 m²/459 lô nằm trong các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các khu vực đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở phải đảm bảo đúng theo số lô, ký hiệu theo Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND tỉnh và phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật đất đai, môi trường, các quy định về đầu tư xây dựng theo Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan theo quy định; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng, bảo trì công trình xây dựng đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo về kết quả kiểm tra để Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh làm thủ tục đăng ký nhà, đất theo quy định của pháp luật; đề nghị Trung tâm Thông tin tỉnh đăng công khai kết quả kiểm tra trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Trung tâm Công nghệ thông tin trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để đăng trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Trung tâm CNTT;
- UBND huyện Tuy Phong;
- Phòng TN&MT Tuy Phong;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ Tuy Phong;
- GD, PGD (A. Tân);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ. (Viên 14b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Ngọc Tân