

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN

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 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 181/2022/CV-MBLAND ngày 20/12/2022 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand về việc Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở Dự án Nhà phố ở kết hợp thương mại (09 căn) tại khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Hôm nay vào lúc 15 giờ 00 phút, ngày 16 tháng 06 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành tổ chức kiểm tra thực tế hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại Dự án Nhà phố ở kết hợp thương mại (09 căn) của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand.

I. Thành phần tham gia gồm:

1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh:

- Ông/bà: Nguyễn Bảo Châu.....Chức vụ: Trưởng phòng ĐKGCN.....
- Ông/bà: Nguyễn Thị Mộng Tuyền.....Chức vụ: Nhân viên.....
- Ông/bà:Chức vụ:

2. Phòng Quản lý đất đai:

- Ông/bà: Nguyễn Thị Yến Trinh.....Chức vụ: Phó phòng Quản lý ĐĐ.....

3. Sở Xây dựng:

- Ông/bà: Nguyễn Thanh Hải.....Chức vụ: Phụ trách phòng QLN & VLXD

4. Phòng TN&MT thành phố Tây Ninh:

- Ông/bà: Trần Xuân Quý.....Chức vụ: PTP TNMT.....

5. Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh:

- Ông/bà: Cơ An Chí Ly Lan.....Chức vụ: TP QĐT.....

6. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - CN thành phố Tây Ninh.

- Ông/bà: Trần Phước Khánh Chức vụ: Chuyên viên.....

7. UBND phường 1:

- Ông/bà: Trần Minh Vương..... Chức vụ: Địa chính phường.....

- Ông/bà:..... Chức vụ:

8. Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand:

- Ông/bà: Trần Văn Hoàn..... Chức vụ: Đại diện công ty.....

- Ông/bà:..... Chức vụ:

II. Nội dung kiểm tra: Kiểm tra thực tế hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại Dự án Nhà phố ở kết hợp thương mại (09 căn) của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand.

III. Kết quả kiểm tra:

1. Về thành phần hồ sơ:

a) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư. Theo Quyết định 2885/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chủ trương điều chỉnh dự án Khu phức hợp văn phòng, khách sạn và nhà phố tại Khu phố 1, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MB Land.

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép xây dựng: Có Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 07/08/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Điều chỉnh Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Trụ sở MB Tây Ninh và khu phức hợp khách sạn, trụ sở làm việc và nhà ở kết hợp thương mại. Giấy phép xây dựng số 84/GPXD ngày 16/5/2017 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand và Văn bản số 684/SXD-QLXD của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh diện tích xây dựng 09 căn nhà phố dự án Trụ sở MB Tây Ninh và Khu phức hợp khách sạn, trụ sở làm việc và nhà phố ở kết hợp thương mại.

c) 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 dự án phát triển nhà ở (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật):

- Có 09 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành từ DG 667537 đến DG 667545, sổ vào sổ cấp GCN từ CT04938 đến CT04946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp cho Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ngày 17/03/2023.

- Về chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án phát triển nhà ở: Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ nhà đất theo Văn bản số 662/CTTNI-HKDCN ngày 27/02/2023 của Cục thuế tỉnh về việc xác nhận nghĩa vụ về tiền lệ phí trước bạ nhà đất của Công ty CP Tổng Công ty MBLand.

- Nghĩa vụ về nhà ở xã hội: Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand đã tạm nộp nghĩa vụ tài chính 20% nhà ở xã hội theo Ủy nhiệm chi số 3.23.0119 (mục 0003, mã cơ quan thu: 1029494).

d) 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: Có Bản vẽ trích đo chính lý bản đồ địa chính gồm 09 thửa do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập (đính kèm theo danh sách).

đ) Báo cáo kết quả thực hiện dự án: Có Báo cáo số 112/2022/BC-MBLAND ngày 11/08/2022 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand về việc báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục, công trình, công trình xây dựng.

2. Hiện trạng sử dụng đất:

.....Trên khu đất đã xây 09 căn nhà, có ranh mốc cơ định.....

.....

3. Nhà ở, công trình đã xây dựng:

Khu đất đã xây dựng 09 căn nhà hoàn chỉnh được Sở Xây dựng kiểm tra kết quả công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng tại Thông báo số 3218/TB-SXD ngày 12/12/2022 bao gồm các loại nhà:

- Loại và cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III
- Quy mô, gồm: 09 căn nhà phố ở kết hợp thương mại, số tầng là 05 tầng + 01 tầng bán hầm + 01 tầng lửng, kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực chính, gồm:
 - + 06 căn (M1, M2A, M2B, M2C, M2D, M2E), mỗi căn có tổng diện tích sàn là 691,73 m².
 - + 02 căn (M3A, M3B), mỗi căn có tổng diện tích sàn là 844,63 m².
 - + Căn M4 có tổng diện tích sàn là 1.259,28 m².

(Chi tiết cụ thể theo Thông báo số 3218/TB-SXD ngày 12/12/2022, giấy phép xây dựng số 84/GPXD ngày 17/8/2022 và Văn bản số 684/SXD-QLXD về việc điều chỉnh diện tích xây dựng 09 căn nhà phố dự án Trụ sở MB Tây Ninh và Khu phức hợp khách sạn, trụ sở làm việc và nhà phố ở kết hợp thương mại).

4. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định tại Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện: Phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Tây Ninh được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Tây Ninh.

b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc 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:

- Hạ tầng kỹ thuật:
- + Cấp điện: Điện phục vụ cho dự án đấu nối vào hệ thống khu vực chung của khu vực
 - + Cấp nước: Mạng lưới cấp nước chung dự án đấu nối vào mạng lưới cấp nước chung của khu vực
 - + Thoát nước mưa (mặt đất): Điện đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực
 - + Thoát nước thải: Nước thải sau khi qua hệ thống xử lý đạt yêu cầu theo quy định sẽ đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực

c) 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):

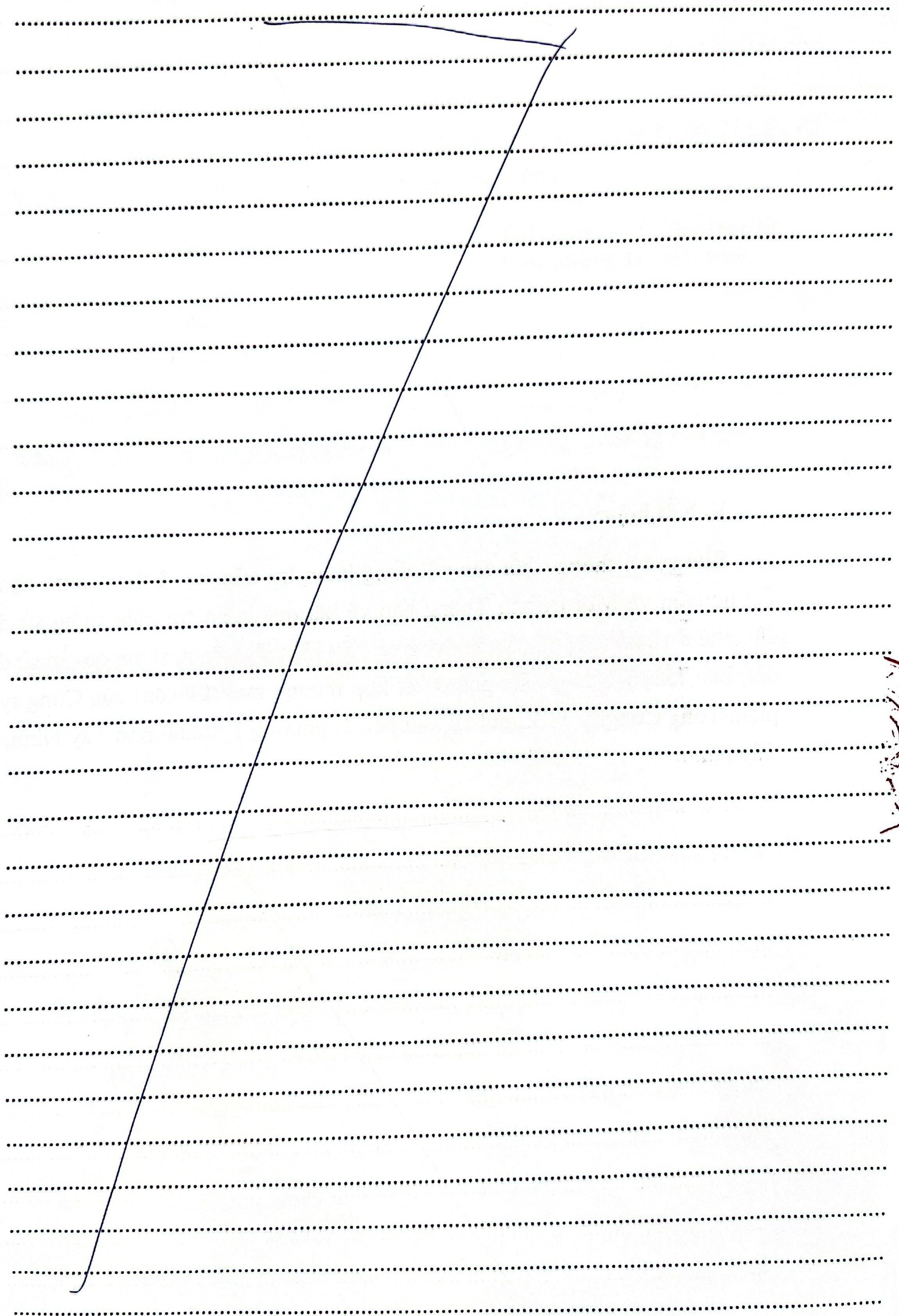
- Về chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án phát triển nhà ở: Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ nhà đất theo Văn bản số 662/CTTNH-HKDCN ngày 27/02/2023 của Cục thuế tỉnh về việc xác nhận nghĩa vụ về tiền lệ phí trước bạ nhà đất của Công ty CP Tổng Công ty MBLand.

- Nghĩa vụ về nhà ở xã hội: Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand đã tạm nộp nghĩa vụ tài chính 20% nhà ở xã hội theo Ủy nhiệm chi số 3.23.0119 (mục 0003, mã cơ quan thu: 1029494).

5. Tồn tại vướng mắc:

IV. Ý kiến của các thành viên tham dự:

1. Đại diện Sở Xây dựng: Sở Xây dựng đã có Thông báo số 3218/TB-SXD ngày 12/12/2022 về Thông báo Kết quả Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.
2. Phòng Quản lý Đất đai: Thống nhất theo biên bản.
3. Phòng Quản lý đô thị Thành phố Tây Ninh: Thống nhất theo biên bản.
4. Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Tây Ninh: Dự án Nhà phố có kết hợp thương mại (09 căn) phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
5. UBND phường 1: Đất và nhà ở hiện tại không có tranh chấp.
6. Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh - chi nhánh TP Tây Ninh: Thống nhất theo biên bản.
7. Công ty Cổ phần Công ty MBLand: Thống nhất theo biên bản.

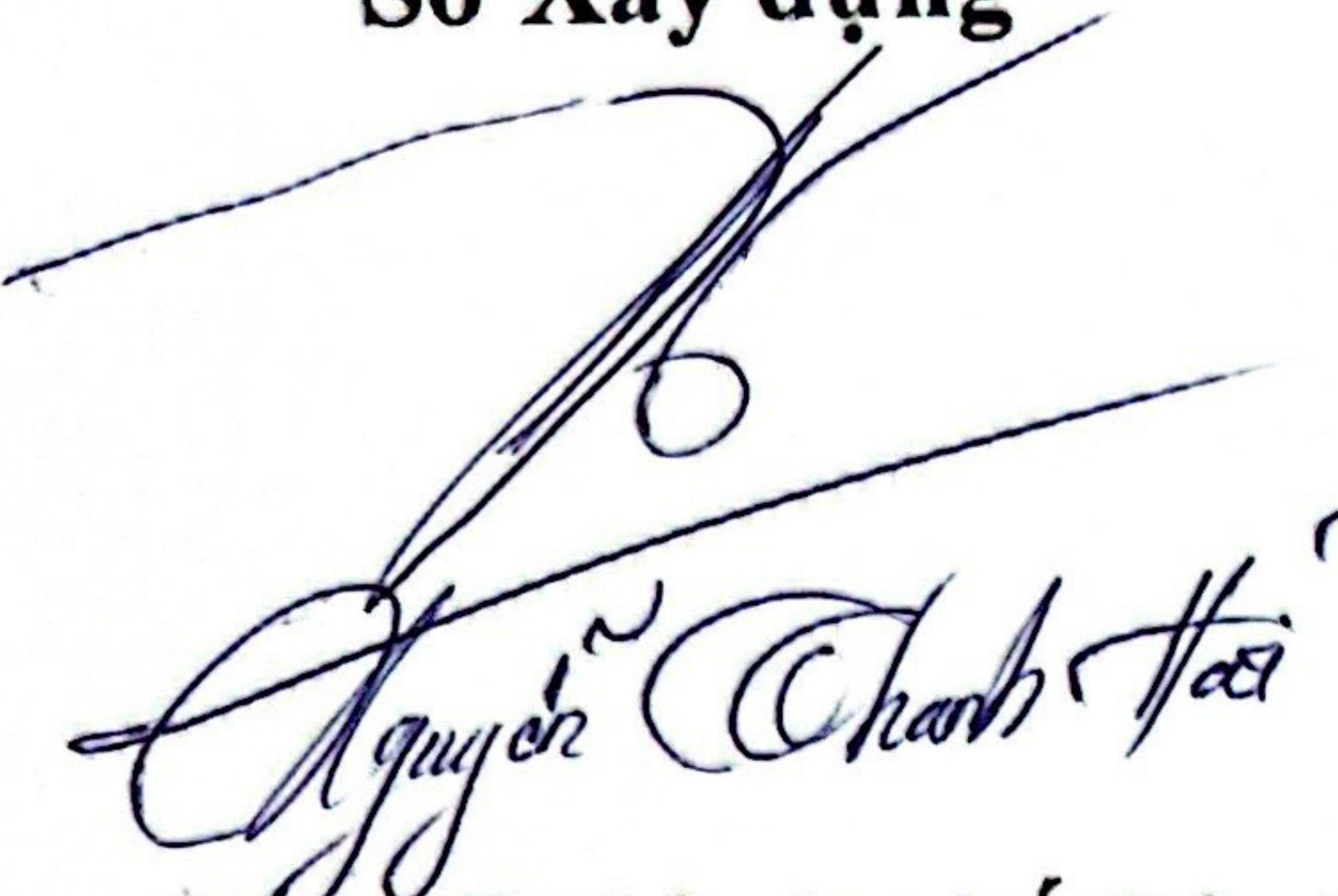


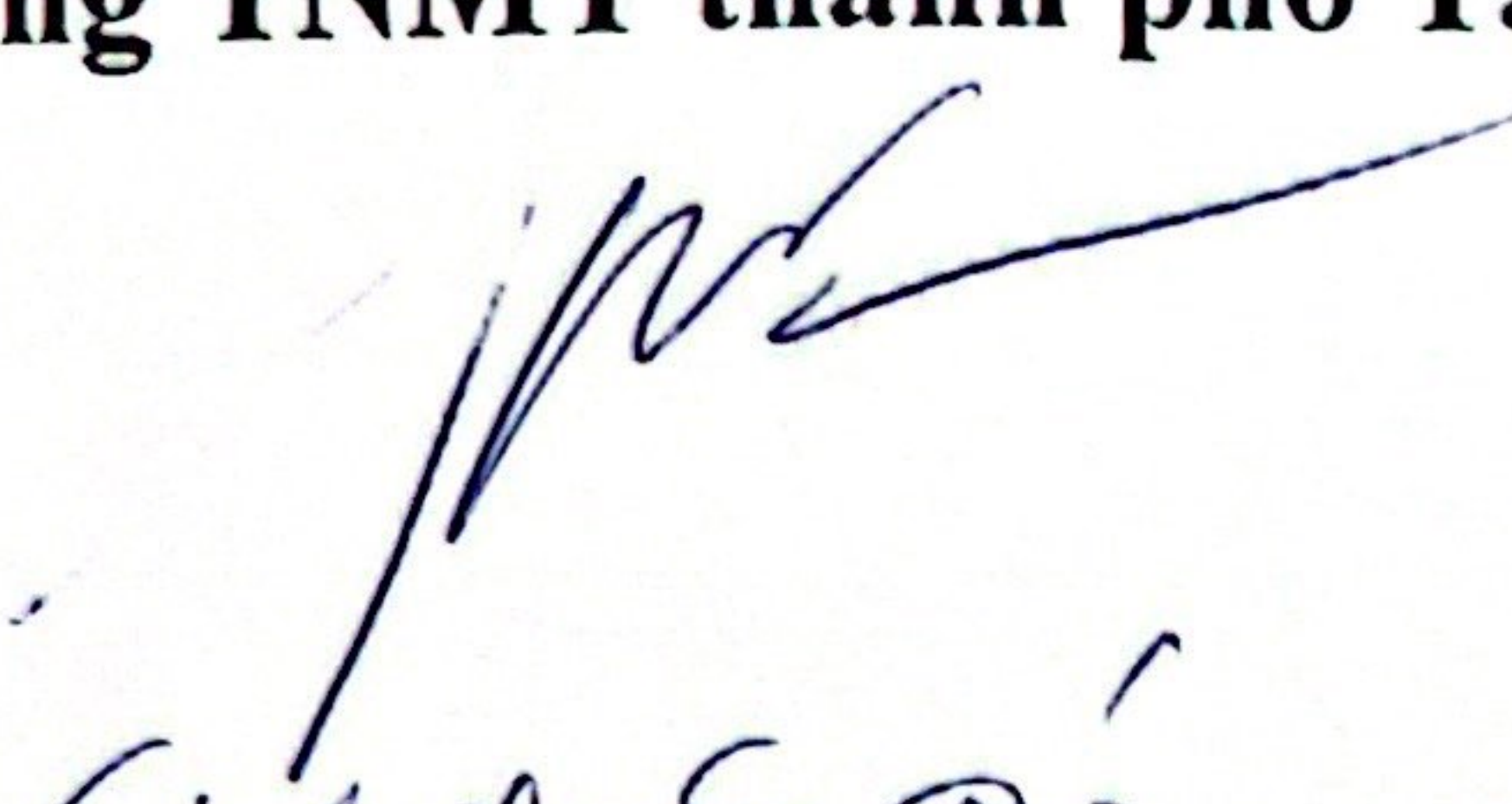
V. Kết luận:

Chúng tôi thống nhất các nội dung kiểm tra trên và sẽ tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường 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 Dự án Nhà phố ở kết hợp thương mại (09 căn) của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand tại khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

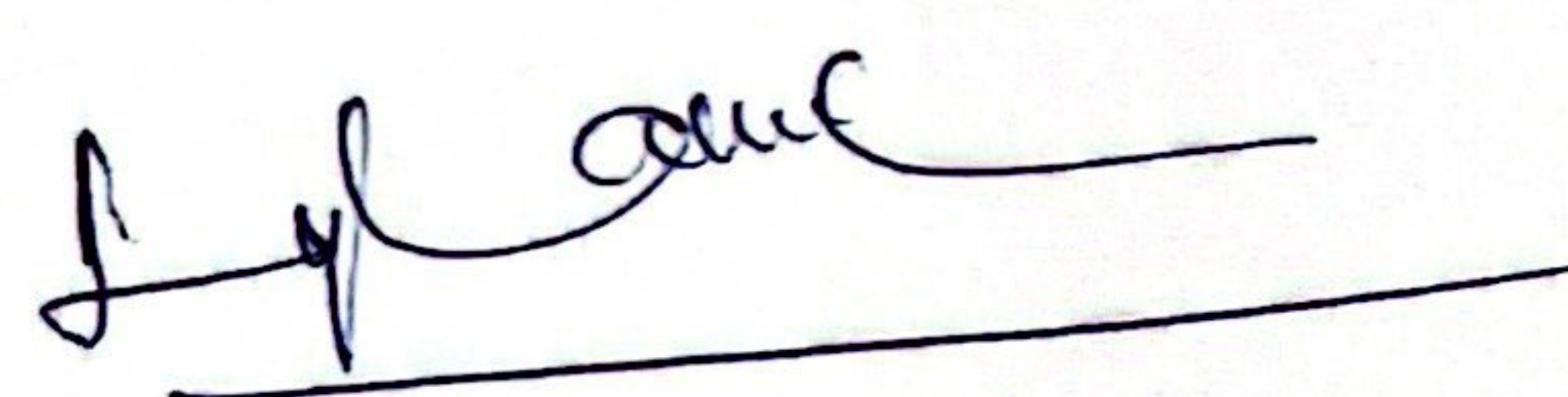
Biên bản kết thúc lúc 16 giờ 00 phút cùng ngày, được lập thành 07 bản, đã thông qua và các Đơn vị thống nhất với nội dung trên./.

Sở Xây dựng


Phòng TNMT thành phố Tây Ninh


Trần Xuân Thọ

Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh


Trần Thị Ly Lan
UBND phường 1

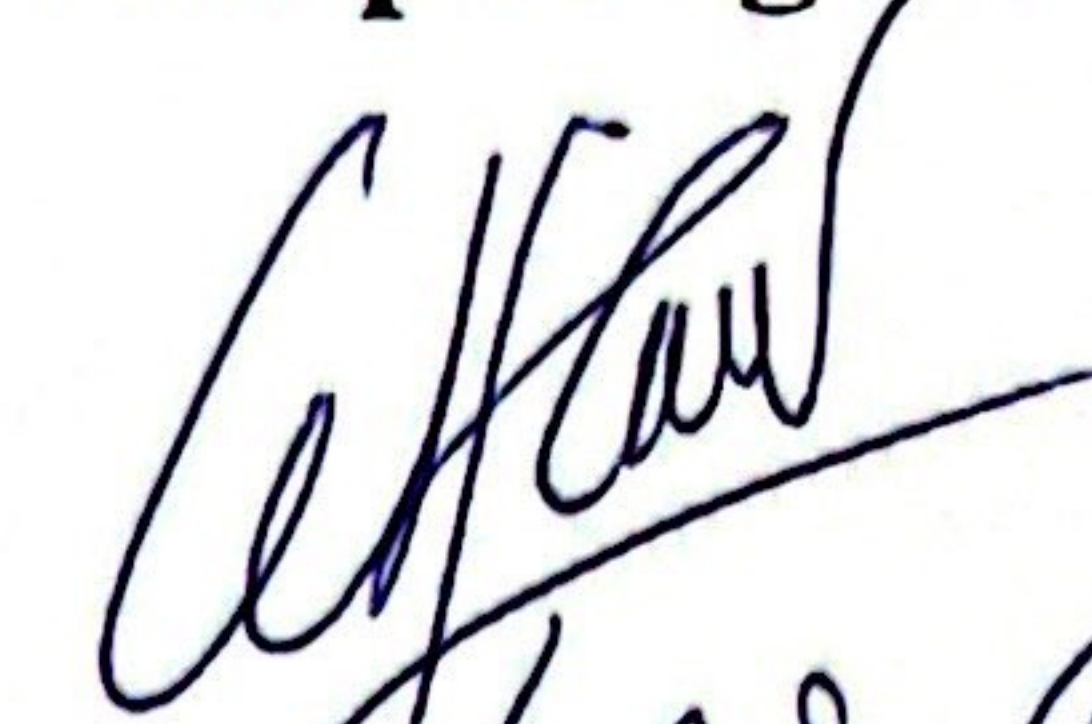

Trần Minh Mẫn

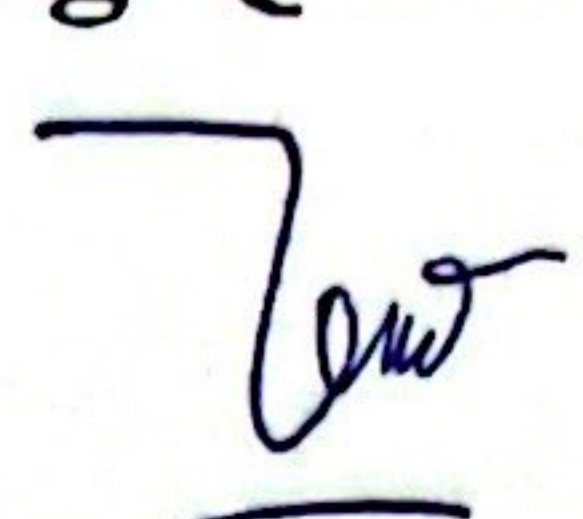
**KT. CHỦ TỊCH
 PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hoàng Phương

**Sở Tài nguyên và Môi trường
 Văn phòng ĐKDD tỉnh**


Nguyễn Bảo Châu
Phòng Quản lý đất đai


Nguyễn Thị Yến Bình

**Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh –
 CN thành phố Tây Ninh**


Trần Phước Khanh
**Công ty Cổ phần Tổng Công ty
 MBLand**


Trần Văn Toàn