

Số: /TB-STNMT

Tây Ninh, ngày tháng 01 năm 2023

## **THÔNG BÁO**

### **Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH VM Toàn Cầu**

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH VM Toàn Cầu cho hộ gia đình, cá nhân tại Dự án Khu dân đô thị tại phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành tổ chức kiểm tra thực tế hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân đô thị tại phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh của Công ty TNHH VM Toàn Cầu. (đính kèm theo Biên bản).

#### **I. Kết quả kiểm tra như sau:**

##### **1. Về thành phần hồ sơ**

a) Về quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư.

Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 13/03/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư đô thị tại phường 3, thành phố Tây Ninh của Công ty TNHH VM Toàn Cầu.

b) Về quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép xây dựng:

Quyết định số 614/QĐ-UBND ngày 14/07/2020 của UBND thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Toàn Cầu và Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND thành phố Tây Ninh về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư đô thị tại phường 3, thành phố Tây Ninh của Công ty TNHH VM Toàn Cầu.

Giấy phép xây dựng số 116/GPXD ngày 18/9/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH VM Toàn Cầu.

c) Giấy chứng nhận và chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án:

Ngày 29/12/2020, Công ty TNHH VM Toàn Cầu được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích 21.126,8 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị (13.987,4 m<sup>2</sup>), đất giao thông (7.139,4 m<sup>2</sup>) cụ thể như sau:

+ GCN số phát hành CV 688271, số vào sổ cấp GCN CS03233 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 4 với diện tích 11.173,7 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị (6.379,5 m<sup>2</sup>), đất giao thông (4.794,2 m<sup>2</sup>).

+ GCN số phát hành CV 688272, số vào sổ cấp GCN CS03234 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 4 với diện tích 9.953,1 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị (7.607,9 m<sup>2</sup>), đất giao thông (2.345,2 m<sup>2</sup>).

Công ty TNHH VM Toàn Cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vòng Thị Kim Quyên với tổng diện tích 15.937,8 m<sup>2</sup> và đã chỉnh lý chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (8.715,86 m<sup>2</sup>), đất sinh hoạt cộng đồng (164,5 m<sup>2</sup>), đất giao thông (7.057,43 m<sup>2</sup>).

Công ty TNHH VM Toàn Cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh Lam với tổng diện tích 16.661,3 m<sup>2</sup> và đã chỉnh lý chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (5.169,2 m<sup>2</sup>), đất thương mại, dịch vụ (4.992,85 m<sup>2</sup>), đất sinh hoạt cộng đồng (244,8 m<sup>2</sup>), đất giao thông (6.254,45 m<sup>2</sup>).

Ngày 16/06/2022, Công ty TNHH VM Toàn Cầu tách các thửa đất thành 209 thửa đất mới và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi GCN quyền sử dụng đất 203 thửa, còn lại 06 thửa đất giao thông chưa được cấp đổi.

Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ nhà đất theo thông báo số LTB2070901-TK0017656/TB-CCT ngày 09/12/2020 của Chi cục Thuế khu vực thành phố Tây Ninh – Châu Thành. Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản theo thông báo số LTB2070901-TK0017657/TB-CCT ngày 09/12/2020 của Chi cục Thuế khu vực thành phố Tây Ninh – Châu Thành. Công ty TNHH VM Toàn Cầu đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính các loại đất với tổng diện tích 53.725,9 m<sup>2</sup>, trong đó: + Đất ở tại đô thị (27.872,46 m<sup>2</sup>) có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất thương mại, dịch vụ (4.992,85 m<sup>2</sup>) có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Đất sinh hoạt cộng đồng (409,31 m<sup>2</sup>), đất giao thông (20.451,28 m<sup>2</sup>) không thu tiền sử dụng đất do có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Nghĩa vụ về nhà ở xã hội: Công ty TNHH VM Toàn Cầu đã tạm ứng nộp nghĩa vụ tài chính 20% nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP theo Văn bản số 9485/VP-TH ngày 06/12/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Tây Ninh. Số tiền 9.199.818.000 đồng theo giấy ủy nhiệm chi số 0031 ngày 21/12/2022.

## **2. Hiện trạng sử dụng đất:**

Khu đất đã được cắm mốc ranh cố định theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đã xây dựng đường giao thông (vía hè, cây xanh), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng, hệ thống thông tin liên lạc theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

## **3. Nhà ở, công trình xây dựng:**

Hiện trạng chưa xây dựng các công trình và nhà ở trên đất.

**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) 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:

Theo Thông báo số 2181/TB-SXD ngày 25/8/2022 của Sở Xây dựng về Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng. Công ty TNHH VM Toàn Cầu đã hoàn thành các hạng mục sau: đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc.

Công trình công cộng và công trình giáo dục: Theo quy hoạch tại điểm b, c khoản 7 điều 1 của Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND thành phố Tây Ninh chỉ ghi nhận đất công trình công cộng và đất giáo dục, không có xác định đơn vị công trình công cộng và công trình giáo dục, nên thực tế công trình công cộng và công trình giáo dục chưa được đầu tư.

UBND thành phố Tây Ninh có Công văn số 977/UBND ngày 10/8/2022 về việc thỏa thuận đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án “Khu dân cư đô thị tại phường 3, thành phố Tây Ninh”.

Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh có Công văn số 609/PQLĐT ngày 01/6/2022 về việc xác nhận đã đầu nối hệ thống cấp nước chung của Thành phố.

b) 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):

Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ nhà đất theo thông báo số LTB2070901-TK0017656/TB-CCT ngày 09/12/2020 của Chi cục Thuế khu vực thành phố Tây Ninh – Châu Thành. Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản theo thông báo số LTB2070901-TK0017657/TB-CCT ngày 09/12/2020 của Chi cục Thuế khu vực thành phố Tây Ninh – Châu Thành. Công ty TNHH VM Toàn Cầu đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính các loại đất với tổng diện tích 53.725,9 m<sup>2</sup>, trong đó: + Đất ở tại đô thị (27.872,46 m<sup>2</sup>) có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất thương mại, dịch vụ (4.992,85 m<sup>2</sup>) có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Đất sinh hoạt cộng đồng (409,31 m<sup>2</sup>), đất giao thông (20.451,28 m<sup>2</sup>) không thu tiền sử dụng đất do có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Nghĩa vụ về nhà ở xã hội: Công ty TNHH VM Toàn Cầu đã tạm ứng nộp nghĩa vụ tài chính 20% nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP theo Văn bản số 9485/VP-TH ngày 06/12/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Tây Ninh. Số tiền 9.199.818.000 đồng theo giấy ủy nhiệm chi số 0031 ngày 21/12/2022.

## **II. Căn cứ pháp lý:**

- Khoản 1 Điều 188; Điều 194 Luật Đất đai năm 2013.
- Điều 41 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.
- Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 41 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.

## **III. Kết luận:**

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 188; Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 41 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 và Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 41 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 và kết quả kiểm tra nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo: Công ty TNHH VM Toàn Cầu đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Sở Xây dựng kiểm tra nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng tại Thông báo số 2181/TB-SXD ngày 25/08/2022 về Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng; Công văn số 977/UBND ngày 10/8/2022 của UBND thành phố Tây Ninh về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án “Khu dân cư đô thị tại phường 3, thành phố Tây Ninh”; Công văn số 609/PQLĐT ngày 01/6/2022 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh về việc xác nhận đã đấu nối hệ thống cấp nước chung của Thành phố.

Giao Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đăng công khai kết quả kiểm tra trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh Tây Ninh, của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trên đây là Thông báo của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH VM Toàn Cầu./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (b/c);
- BGĐ Sở;
- Sở Xây dựng;
- Phòng QLĐĐ (biết);
- VPĐKĐĐ tỉnh (thực hiện);
- Công ty TNHH VM Toàn Cầu;
- Lưu: VT. Sở, VPĐKĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**