

Số: /TB-STNMT

Tây Ninh, ngày tháng 6 năm 2023

THÔNG BÁO

Kết quả 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 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 ở phố kết hợp thương mại (09 căn) tại khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 16 tháng 06 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành 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 của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand (đính kèm theo Biên bản).

I. Kết quả kiểm tra như sau:

1. Về thành phần hồ sơ (Theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 46 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023)

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

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:

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

ngày 21/03/2018 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, số 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 quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Số tiền 3.387.321.600 đồng theo giấy ủy nhiệm chi số 3.23.0119 ngày 07/06/2023.(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:

Bản vẽ trích đo chính lý bản đồ địa chính từ số 698/SĐ-TĐCL đến 706/SĐ-TĐCL do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 13/12/2022.

đ) Báo cáo kết quả thực hiện dự án:

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand có Báo cáo số 112/2022/BC-MBLAND ngày 11/08/2022 về việc báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

2. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất đã được cắm ranh mốc cố định 09 thửa và đã xây dựng 09 căn nhà.

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).

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 số 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:

Trên khu đất đã xây dựng 09 căn nhà hoàn chỉnh được Sở Xây dựng kiểm tra nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng tại Thông báo số 3218/TB-SXD ngày 12/12/2022.

Về hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước đã được Sở Xây dựng thẩm định phù hợp với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực tại Công văn số 836/SXD-QLXD ngày 20/04/2017 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng Trụ sở MB Tây Ninh và khu phức hợp khách sạn, trụ sở làm việc và nhà phố ở kết hợp thương mại cụ thể như sau:

+ Cấp điện: Điện phục vụ cho dự án đấu nối vào hệ thống khu vực điện.

+ Cấp nước: Mạng lưới cấp nước chung dự án đấu nối vào mạng lưới cấp nước chung của khu vực.

+ Thoát nước mưa (nước mặt): Được đầu 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 đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Được Sở Xây dựng cho phép mở bán theo Công văn số 1672/SXD-QLNTTBĐS ngày 30/06/2017 về việc nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

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:

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền lệ phí trước bạ nhà đất theo số thông báo thuế 1526/17 của Chi cục thuế Thành phố Tây Ninh ngày 25/04/2017. Số tiền 84.684.000 đồng

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền chuyển mục đích sử dụng đất (từ TMD sang ODT) theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1527/17 của Chi cục thuế Thành phố Tây Ninh ngày 25/04/2017. Số tiền 2.583.848.916 đồng.

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. Số tiền 253.440.318 đồng

- 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 quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Số tiền 3.387.321.600 đồng theo giấy ủy nhiệm chi số 3.23.0119 (mục 0003, mã cơ quan thu: 1029494) ngày 07/06/2023.

II. Căn cứ pháp lý:

- Khoản 1 Điều 188; Khoản 2 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 41 và Điều 72 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 46 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành 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.

- Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 72 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 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định số 43/2017/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; Khoản 2 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 41 và Điều 72 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 46 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Khoản 17, 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 41 và Điều 72 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 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định số 43/2017/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 Cổ phần Tổng Công ty MBLand đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán 09 căn nhà ở hoàn chỉnh được Sở Xây dựng kiểm tra nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng tại Thông số 3218/TB-SXD ngày 12/12/2022 và Công văn số 1672/SXD-QLNTTBDS ngày 30/06/2017 về việc nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. *(Có sơ đồ nhà đất đã kiểm tra kèm theo).*

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, 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./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- BGĐ Sở;
- Sở Xây dựng;
- Phòng QLDD (biết);
- VPĐKDD tỉnh (thực hiện);
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand;
- Lưu: VT. Sở, VPĐKDD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**