

Số: 1255 /TB-STNMT

Bình Thuận, ngày 17 tháng 6 năm 2022

## 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 Nam Hà của Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh  
tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh.**

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh về việc 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 chủ đầu tư dự án Khu dân cư Nam Hà tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh. 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 có hiệu lực ngày 08/02/2021), 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 Nam Hà tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh của Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh đã được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 3076/QĐ-UBND ngày 08/11/2018, với diện tích 32,59 ha, với mục tiêu dự án là xây dựng khu dân cư tạo quỹ đất ở bán cho những người có nhu cầu, xây dựng các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông; được điều chỉnh tại các Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 17/01/2020, Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 và Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 20/01/2021, với quy mô diện tích 33,33 ha.

Công ty được UBND tỉnh phê duyệt phương án góp quyền và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu dân cư Nam Hà tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh tại Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 09/7/2019, với tổng diện tích 332.793,57 m<sup>2</sup> (~33,27 ha), gồm: 32,59 ha đất là diện tích theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3076/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 và 0,68 ha đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ; được UBND huyện Đức Linh phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5708/QĐ-UBND ngày 27/11/2019 trên tổng diện tích 325.984 m<sup>2</sup> (~32,59 ha).

Sau khi thỏa thuận nhận góp quyền sử dụng đất, Công ty được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 3413/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, với tổng diện tích 333.397,7 m<sup>2</sup> (~33,33 ha), gồm:

+ 152.561,2 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, (thấp hơn 116,46 m<sup>2</sup> so với diện tích quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, lý do là Công ty chưa thỏa thuận góp quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân);

+ 12.339,5 m<sup>2</sup> đất chợ;

+ 9.050 m<sup>2</sup> đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo;  
 + 3.352 m<sup>2</sup> đất xây dựng cơ sở y tế;  
 + 156.095 m<sup>2</sup> đất khu vui chơi, giải trí, công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (trong đó: đất giao thông 110.469,2 m<sup>2</sup>; đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật gồm trạm xử lý nước thải, trạm biến áp 4.716,6 m<sup>2</sup> và đất khu vui chơi giải trí 40.909,2 m<sup>2</sup>).

Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 1355 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở nông thôn và 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất Chợ, Trường mẫu giáo và Trạm y tế.

Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 20/02/2020; Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 4242/TD-PCCC ngày 07/5/2020 và chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy tại Công văn số 818/PCCC ngày 27/01/2022; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 05/6/2020 và thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng số 49/SXD-QLN&PTĐT ngày 25/01/2022.

Sau khi thi công hoàn thành các hạng mục công trình, Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh có Văn bản số 13/CVĐ-2022 ngày 08/02/2022 (kèm theo hồ sơ) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị 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, công trình xây dựng 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 theo Khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP gồm:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3076/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 (được điều chỉnh tại các Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 17/01/2020, Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 và Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 của UBND tỉnh).

- Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án góp quyền và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu dân cư Nam Hà.

- Quyết định số 3413/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Khu dân cư Nam Hà tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh.

- Các Thông báo và chứng từ nộp tiền thuê đất.

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

- Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 05/6/2020 của Sở Xây dựng;

- Thông báo số 49/SXD-QLN&PTĐT ngày 25/01/2022 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng;

- Báo cáo kết quả thực hiện dự án đề ngày 08/02/2022.

## **2. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư Nam Hà tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh.**

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 23/02/2022 và hồ sơ Công ty gửi kèm theo thì Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh 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:

- Về công trình hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh đã hoàn thành các hạng mục như: san nền, hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước<sup>1</sup>, hệ thống chiếu sáng<sup>2</sup>; được Sở Xây dựng kiểm tra và chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng để đưa vào sử dụng tại Thông báo số 49/TB-SXD ngày 25/01/2022; đã kết nối với hệ thống hạ tầng dùng chung của khu vực; đã xây dựng hoàn thành Trạm xử lý nước thải, 03 Trạm biến áp.

- Về công trình hạ tầng xã hội: Tại thời điểm kiểm tra hiện trạng ngày 23/02/2022 thì Công ty đang triển khai xây dựng các công trình, gồm: Công viên (đã thi công xong phần hạ tầng, chưa trồng cỏ, cây cảnh quan), Nhà trẻ (đã xây dựng cổng, hàng rào); Chợ (đang triển khai xây dựng dãy kiot, nhà lồng chợ đang thi công phần móng bê tông cốt thép); đang xây dựng Trạm y tế.

Ngày 18/5/2022, Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh có Công văn số 32/CVĐ-2022 có ý kiến đến thời điểm hiện nay, Công ty đã hoàn thành các hạng mục, cụ thể như sau:

+ Công viên: Theo Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 27/01/2022 của UBND huyện Đức Linh. Đến nay, Công ty đã hoàn thành trồng cây xanh, trồng cỏ và lót gạch vỉa hè trên các tuyến đường trong công viên đạt 100%.

+ Chợ Nam Hà: Theo Giấy phép xây dựng số 128/GPXD ngày 27/10/2021 của UBND huyện Đức Linh. Đến nay, Công ty đã hoàn thành xây dựng cơ bản 24 căn shophouse 2 tầng phục vụ mua bán, dự kiến hoàn thành ngày 30/5/2022 và đưa vào sử dụng ngày 15/6/2022, đạt 90 % công việc; đã hoàn thành xây dựng cơ bản phần móng và đà kiềng nhà chợ chính Nam Hà, xây dựng hoàn thành hồ

<sup>1</sup> Hợp đồng dịch vụ cấp nước sạch ngày 23/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Mai Anh Bình Thuận và Công ty TNHH Nam Hà-Đức Linh.

<sup>2</sup> Thỏa thuận đầu nối số 76,78,80/TTĐN-ĐLĐL ngày 17/12/2021 giữa Điện lực Đức Linh và Công ty TNHH Nam Hà Đức Linh.

chứa nước sạch và phòng cháy chữa cháy trong nhà chợ chính, đã tập kết vật tư, kèo thép, tôn để thi công phần còn lại, đạt 70 % công việc, dự kiến đến Quý IV/2022 đưa vào sử dụng.

+ Trạm Y tế: Theo Giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 18/01/2022 của UBND huyện Đức Linh. Đến nay, Công ty đã hoàn thành xây dựng cơ bản phần thô, đã hoàn thành xây dựng hàng rào xung quanh trạm y tế, đạt 80% công việc, dự kiến đến tháng 08/2022 đưa vào sử dụng.

+ Trường Mẫu Giáo: Theo Giấy phép xây dựng số 35/GPXD ngày 22/03/2022 của UBND huyện Đức Linh. Đến nay, Công ty đã hoàn thành xây dựng cơ bản phần móng và đà kiềng, xây dựng hàng rào xung quanh trường mẫu giáo và đang tập kết vật tư, thiết bị, kèo thép, ngói để thi công phần còn lại, đạt 55% công việc, dự kiến đến Quý IV/2022 đưa vào sử dụng.

Công ty đề nghị cho phép Công ty được chuyển quyền sử dụng đất và cam kết sẽ hoàn thiện các phần còn lại của các hạng mục nêu trên vào Quý IV/2022.

Ngày 06/6/2022, Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh tiếp tục có Công văn số 39/CVĐ-2022 cam kết sẽ thực hiện các nội dung theo yêu cầu của UBND tỉnh tại Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 17/9/2020, cụ thể: trường hợp nếu tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng được kiểm toán, quyết toán thấp hơn chi phí đầu tư xây dựng trong phương án giá đất thì Công ty có trách nhiệm nộp bổ sung vào Ngân sách nhà nước phần chênh lệch; trường hợp chi phí phát sinh tăng (nếu có) thì Công ty chỉ phát sinh tăng nằm trong phạm vi chi phí dự phòng, không được phép tăng làm vượt chi phí dự phòng. Đồng thời, đề nghị cho phép Công ty được chuyển quyền sử dụng đất đối với các lô đất theo ký hiệu từ OLK1 đến OLK16, sau khi Công ty thực hiện xây dựng hoàn thành đối với các hạng mục còn lại theo cam kết thì Công ty sẽ xin chuyển nhượng đối với các lô đất còn lại theo ký hiệu từ OLK17 đến OLK24 theo quy hoạch chi tiết 1/500.

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):

Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với số tiền là 136.523.079.000 đồng theo Thông báo số 8428, 8430/TB-CT ngày 05/10/2020 và nộp lệ phí trước bạ với số tiền là 151.421.760 đồng theo Thông báo số 8429, 8431/TB-CT ngày 05/10/2020 của Cục Thuế tỉnh (có chứng từ nộp tiền kèm theo).

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 quy định tại Khoản 2 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:

Theo ý kiến của UBND huyện Đức Linh tại Công văn số 402/UBND-KT ngày 09/3/2022 thì Dự án Khu dân cư Nam Hà được triển khai đầu tư xây dựng tại thôn Nam Hà, xã Đông Hà, huyện Đức Linh thuộc khu vực nông thôn (Khu dân cư Nam Hà thuộc điểm dân cư tập trung số 7 theo quy hoạch xây dựng nông

*thôn mới xã Đông Hà được duyệt)* không thuộc trường hợp được quy định tại Khoản 2, Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP “*cụ thể: Khu dân cư Nam Hà không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị*”.

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1151/SXD-QLN&PTĐT ngày 12/5/2022 thì Dự án khu dân cư Nam Hà nằm ở xã Đông Hà, huyện Đức Linh thuộc khu vực nông thôn, chưa có quy hoạch đô thị và chương trình phát triển đô thị được duyệt.

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:*

Theo ý kiến của UBND huyện Đức Linh tại Công văn số 402/UBND-KT ngày 09/3/2022 thì Dự án Khu dân cư Nam Hà được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư phù hợp với các quy hoạch xây dựng như: quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đông Hà và quy hoạch vùng huyện Đức Linh đến năm 2040; Khu dân cư Nam Hà có trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2943/QĐ - UBND ngày 01/11/2021, trong quá trình triển khai đầu tư khu dân cư theo quy hoạch được duyệt cũng được địa phương công bố, công khai khu vực được thực hiện dự án đầu tư nêu trên; dự án Khu dân cư Nam Hà đến nay đã triển khai đầu tư xây dựng tuân thủ theo quy định và phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1151/SXD-QLN&PTĐT ngày 12/5/2022 thì Dự án khu dân cư Nam Hà thuộc khu vực nông thôn, chưa có quy hoạch đô thị và chương trình phát triển đô thị được duyệt.

- *Về điều kiện kinh doanh bất động sản:* Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đã chuyển mục đích sử dụng đất; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 1355 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nông thôn 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 và ý kiến của các sở ngành, UBND huyện Đức Linh nêu trên thì Khu dân cư Nam Hà được UBND tỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 3076/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 (được điều chỉnh tại các Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 17/01/2020, Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 và Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 20/01/2021) với mục tiêu là xây dựng khu dân cư tạo quỹ đất ở bán cho những người có nhu cầu, xây dựng các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông; 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; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với các hạng mục còn lại, hiện nay Công ty đang triển

khai xây dựng cơ bản hoàn thành, cam kết hoàn thành đưa vào sử dụng trong Quý IV/2022. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất đối với 952/1355 Giấy chứng nhận (*thuộc dãy OLK1 đến dãy OLK16*) đã cấp cho Công ty được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và Giấy phép xây dựng của cấp có thẩm quyền theo quy định.

Yêu cầu Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh khẩn trương hoàn thành xây dựng các hạng mục còn lại gồm: Trường mẫu giáo, chợ, trạm y tế theo cam kết tại Công văn số 39/CVĐ-2022 ngày 06/6/2022 trước khi Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thông báo cho phép Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 403/1355 Giấy chứng nhận còn lại (ký hiệu từ dãy OLK17 đến dãy OLK24 theo quy hoạch chi tiết 1/500).

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty 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, kinh doanh bất động sản theo 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 kết quả kiểm tra gửi Công ty TNHH Nam Hà - Đức Linh, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đức Linh để làm thủ tục đăng ký đất theo quy định pháp luật; gửi 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);
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Trung tâm CNTT;
- UBND huyện Đức Linh;
- Phòng TN&MT Đức Linh;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ Đức Linh;
- GD, PGD (A. Tân);
- Công ty TNHH Nam Hà – Đức Linh;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ. (Viên14b).

**GIÁM ĐỐC**

**Trần Hữu Thành**