

Số: *5201*/SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, nhà ở (Lô L4:
từ L4-26 đến L4-33; Lô L8: từ
L8-01 đến L8-10) thuộc dự án
Khu chợ và phố chợ tại xã Xuân
Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh
Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày *19* tháng *11* năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần bất động sản Thống Nhất

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 48/CV-CT ngày 28/10/2019 của Công ty Cổ phần bất động sản Thống Nhất về việc đề nghị xác nhận điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở (*Lô L4: từ L4-26 đến L4-33; Lô L8: từ L8-01 đến L8-10*) thuộc dự án Khu chợ và phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Dự án Khu chợ và phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần bất động sản Thống Nhất làm chủ đầu tư đã được:

+ UBND huyện Thống Nhất đã phê duyệt: quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2647/QĐ-UBND ngày 13/10/2008; ban hành quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2950/QĐ-UBND ngày 17/10/2008; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 10/10/2016.

+ UBND tỉnh giao đất cho Công ty để xây dựng hạ tầng tại Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 10/02/2010.

Theo quy định tại điểm b1 Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2647/QĐ-UBND ngày 13/10/2008 của UBND huyện Thống Nhất: “*Đất nhà phố chợ: với tổng diện tích 33.526m², bố trí tiếp giáp xung quanh với khu chợ và giáp trực đường N3, N5 (là trục đường chính của Khu trung tâm hành chính – thương mại), được tổ chức 317 căn hộ, diện tích trung bình 100m²/căn. Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa 03 tầng. Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cũng như buôn bán, thương mại cho người dân ở khu vực*”.

Hiện nay, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng thửa đất. Mặt khác, theo hồ sơ tài liệu Công ty cung cấp thì công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án đã xây dựng và hoàn thành trong khoảng thời gian từ tháng 02/2010 đến tháng 10/2011 (*lệnh khởi công số 04/CV-CT ngày 19/02/2010 và Biên bản nghiệm thu ngày 12/10/2011*). Do vậy, công trình hạ tầng kỹ thuật của

Dự án không thuộc đối tượng phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu.

Đối với việc kiểm tra xây dựng công trình nhà ở liên kế (Lô L4: từ L4-26 đến L4-33; Lô L8: từ L8-01 đến L8-10) thuộc dự án Khu chợ và phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất đã được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thống Nhất kiểm tra, xác nhận tại Văn bản số 876/KTHT ngày 23/8/2018 và Văn bản số 526/KTHT ngày 16/5/2019.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, thì đối với những công trình nhà ở thuộc diện được miễn cấp phép xây dựng: “...Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt...”.

Từ những cơ sở nêu trên, thì 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 của Dự án thuộc đối tượng áp dụng theo điểm 2 của Văn bản số 2494/UBND-CNN ngày 16/03/2018 của UBND tỉnh.

Tuy nhiên, Công ty Cổ phần bất động sản Thống Nhất phải có trách nhiệm xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình nhà ở (quy định về: quy mô diện tích, mật độ xây dựng, số tầng, khoảng lùi; hồ sơ thiết kế mẫu nhà được duyệt,...) theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý xây dựng của Dự án đã được phê duyệt; đảm bảo theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty Cổ phần bất động sản Thống Nhất biết để thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở TN&MT (phối hợp thực hiện);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu VT, QLNTTĐS.



Lê Mạnh Dũng