

Số: /TB - STNMT

Nam Định, ngày tháng 8 năm 2020

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 của chủ đầu tư dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ nhà ở và khách sạn TTBE Complex
(Địa chỉ: Số 91 đường Điện Biên, P. Cửa Bắc, TP Nam Định)**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét 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 tại văn bản số 06/CV-TT ngày 14/7/2020 của Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định đối với dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ nhà ở và khách sạn TTBE Complex;

Căn cứ biên bản kiểm tra ngày 31/7/2020 và biên bản ngày 19/8/2020 xác nhận việc bổ sung các tài liệu liên quan, giải trình một số tồn tại nêu trong biên bản kiểm tra ngày 31/7/2020 của Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra cụ thể như sau:

1. Văn bản liên quan đến hồ sơ dự án:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 594/GCN-UBND (mã số 07121000103) ngày 27/11/2011 do UBND tỉnh Nam Định cấp;

- Giấy chứng nhận đầu tư (mã số dự án: 5515308360), thay đổi lần thứ 2 ngày 08/10/2019 do Sở Kế hoạch - Đầu tư Nam Định cấp;

- Quyết định số 2378/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà ở và khách sạn TTBE Complex tại phường Cửa Bắc, thành phố Nam Định

- Quyết định số 294/SXD-QH ngày 23/8/2011 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận phương án tổng mặt bằng dự án; Điều chỉnh tổng mặt bằng dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà ở và khách sạn TTBE Complex được Sở

Xây dựng tỉnh Nam Định chấp thuận số 1042/SXD-QH ngày 28/8/2019; Giấy phép xây dựng số 54/SXD-QH ngày 29/6/2012 và Phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng ngày 25/12/2019 do Sở Xây dựng cấp;

- Quyết định số 2082/QĐ-UBND ngày 16/10/2015 của UBND tỉnh Nam Định về việc thu hồi GCNQSD đất đã cấp cho Công ty cổ phần vận tải Ô tô Nam Định; chuyển mục đích cho công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định thuê đất để xây dựng Trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà ở và khách sạn TTBE Complex – Nam Định TOWER tại phường Cửa Bắc, thành phố Nam Định;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất seri số CB 224892 ngày 01/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp (*bản photo công chứng*);

- Xác nhận của Chi cục thuế Thành phố Nam Định về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư ngày 10/8/2017 và giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của chủ đầu tư kèm theo;

- Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công đã được Sở Xây dựng thẩm định theo văn bản số 239/SXD-QLXD ngày 14/11/2019; danh sách căn hộ thuộc toà nhà 20T và 25T; Sơ đồ thể hiện phạm vi (*kích thước, diện tích*) phần sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

- Văn bản số 86/VBNT-PCCC ngày 27/11/2017 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh về việc nghiệm thu về PCCC đối với công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ nhà ở và khách sạn TTBE Complex;

- Báo cáo số 06/2020/BC-TTND ngày 29/7/2020 của Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định về hiện trạng sử dụng đất nhà ở và công trình đã xây dựng;

- Giấy xác nhận hoàn thành bảo vệ môi trường số 1071/GXN-STNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/4/2020.

- Thông báo số 334/CCGĐXD-TH ngày 13/7/2020 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng;

2. Hiện trạng sử dụng đất và công trình xây dựng:

- Qua kiểm tra hiện trạng, hình thể, diện tích của thửa đất không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất seri số CB 224892 ngày 01/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp với diện tích là 9.126,5 m²;

- Căn cứ bản vẽ hoàn công (*đã được thẩm định theo văn bản số 239/SXD-CLXD ngày 19/11/2019 của Sở Xây dựng*); Thông báo số 334/CCGĐXD-TH

ngày 13/7/2020 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng và kết quả kiểm tra thực địa, Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định đã thực hiện việc xây dựng Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ nhà ở và khách sạn TTBE Complex gồm: tầng hầm; khu trung tâm thương mại, hai tòa chung cư cao tầng (01 tòa 20 tầng, 01 tòa 25 tầng) theo đúng hồ sơ hoàn công công trình;

3. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 174 và khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất xây dựng 02 tòa nhà chung cư 25T và 20T của dự án thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất seri số CB 224892 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/6/2016 đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Về điều kiện bán nhà ở:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

“- Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

- Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.”

Căn cứ các hồ sơ, tài liệu có liên quan, đối chiếu với quy định trên thì các căn hộ (có danh sách kèm theo) tại dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ nhà ở và khách sạn TTBE Complex đủ điều kiện chuyển nhượng.

5. Kết luận:

- Trên cơ sở kết quả kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo: Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đối với các căn hộ của hai tòa chung cư cao tầng (20 tầng và 25 tầng) tại dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ nhà ở và khách sạn TTBE Complex (Địa chỉ: Số 91 đường Điện Biên, P. Cửa Bắc, TP Nam Định).

- Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định đến nộp hồ sơ đăng ký, cấp GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở tại dự án Trung tâm thương mại,

dịch vụ nhà ở và khách sạn TTBE Complex đến Văn phòng Đăng ký đất đai để làm thủ tục theo quy định;

- Lưu ý đối với Văn phòng Đăng ký đất đai khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng:

+ Hồ sơ thực hiện thủ tục phải bao gồm GCNQSD đất (*bản gốc*) đã được giải chấp đối với các căn hộ đề nghị cấp GCNQSD đất để thực hiện xoá thế chấp và chỉnh lý theo quy định;

+ Chấp hành đúng theo nội dung Văn bản số 1086/SXD-QLN ngày 19/8/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Nam Định về việc công bố danh mục, dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố Nam Định mà tổ chức, cá nhân nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở.

- Giao cho Trung tâm Công nghệ thông tin thuộc Sở đăng công khai Thông báo này trên trang thông tin điện tử của Sở.

- Đề nghị Văn phòng UBND tỉnh chỉ đạo đăng công khai Thông báo này trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh Nam Định (*theo quy định tại khoản 46 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ*).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- VP UBND tỉnh (*để đăng website*);
- Lãnh đạo Sở;
- Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định;
- Văn phòng ĐKĐĐ;
- Trung tâm CNTT (*để đăng website*);
- Lưu: VT, ĐĐĐK.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Công Mậu