

Số ~~33~~ /STNMT-CCQLĐĐ

Sóc Trăng, ngày 02 tháng 5 năm 2019

V/v thẩm định điều kiện bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và điều kiện tách thửa trong Trung tâm Thương mại thị xã Vĩnh Châu, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tổng Kỳ Hòa.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 03/2019/CV-CtyCPTKH ngày 11/4/2019 của Công ty Cổ phần Tổng Kỳ Hòa về việc đề nghị tách thửa gắn tài sản chuyển nhượng cho người mua.

Theo nội dung Công văn trên, Công ty Cổ phần Tổng Kỳ Hòa (sau đây gọi tắt là Công ty) xin chuyển nhượng 68 nền đã xây dựng nhà ở và tách thửa đối với 91 nền chưa xây dựng nhà ở trong Trung tâm Thương mại thị xã Vĩnh Châu, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 23/4/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Sở Xây dựng, UBND thị xã Vĩnh Châu, UBND phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tổ chức buổi khảo sát thực địa, kết quả như sau:

1. Đối với hạ tầng kỹ thuật:

Công ty đã đầu tư hoàn thiện lòng đường, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng đảm bảo đấu nối với hạ tầng khu vực xung quanh, cụ thể:

- Đường Lê Hồng Phong: lòng đường 9 mét, vỉa hè 4 mét.
- Đường 01/5: lòng đường 10 mét, vỉa hè 3 mét.
- Đường số 01: lòng đường 6 mét, vỉa hè 3 mét.
- Đường số 03: lòng đường 7 mét, vỉa hè 3 mét.
- Đường số 06: lòng đường 7 mét, vỉa hè 3 mét, vỉa hè khu chợ mới 5 mét.
- Đường số 07: lòng đường 9 mét, vỉa hè 3 mét.
- Đường số 08: lòng đường 7 mét, vỉa hè 3 mét, bờ kè từ 5 đến 6 mét.

2. Đối với 68 nền đã xây dựng nhà ở:

Công ty đề nghị được chuyển nhượng 68 nền đã xây dựng nhà ở, qua kiểm tra có 66/68 nền xây dựng đảm bảo về khoảng lùi, tầng cao theo quy hoạch được duyệt, gồm:

- Dãy K: 15 căn tại căn số 01, 03, 04, 25, 30, 31, 32, 33, 35, 38, 39, 40, 46, 47, 48.

- Dãy L: 11 căn tại căn số 02, 03, 04, 11, 18, 40, 44, 45, 46, 47, 48.

- Dãy M: 14 căn tại căn số 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 26, 27, 28, 42, 43, 44, 46.

- Dãy N: 07 căn tại căn số 01, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

- Dãy O: 14 căn tại căn số 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

- Dãy D: 03 căn tại căn số 22, 23, 25.

- Dãy I: 01 căn tại căn số 01.

- Dãy E: 01 căn tại căn số 01.

Còn lại 02/68 căn xây dựng chưa đảm bảo kích thước theo quy hoạch được duyệt gồm 02 căn nhà số 29, 47 tại Dãy M.

3. Đối với 91 nền chưa xây dựng nhà ở:

Công ty đề nghị được tách thửa để thuận tiện trong việc quản lý, qua kiểm tra có 87/91 nền đảm bảo kích thước theo quy hoạch được duyệt, gồm:

- Dãy K: 17 nền tại nền số 02, 05, 06, 07, 08, 26, 27, 28, 29, 34, 36, 37, 41, 42, 43, 44, 45.

- Dãy L: 26 nền tại nền số 01, 06, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 41, 42, 43.

- Dãy M: 09 nền tại nền số 12, 13, 21, 30, 31, 32, 33, 34, 45.

- Dãy N: 02 nền tại nền số 05, 06.

- Dãy O: 03 nền tại nền số 06, 08, 10.

- Dãy D: 11 nền tại nền số 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24.

- Dãy E: 12 nền tại nền số 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13.

- Dãy B: 06 nền tại nền số 01, 02, 03, 04, 05, 06.

- Dãy G: 01 nền tại nền số 13.

Còn lại 04/91 nền chưa đảm bảo kích thước theo quy hoạch được duyệt gồm nền số 01 dãy M và nền số 18, 19, 20 dãy O.

4. Ý kiến thẩm định:

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 1276/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của UBND thị xã Vĩnh Châu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây

dụng Trung tâm Thương mại thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng – giai đoạn 1, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và kết quả kiểm tra hiện trạng.

Qua xem xét ý kiến của Công ty tại buổi khảo sát ngày 23/4/2019 "Đối với các nền được tách thửa đứng tên Công ty, Công ty chỉ chuyển nhượng sau khi đã xây dựng hoàn chỉnh nhà ở và có văn bản thẩm định đủ điều kiện của Sở Tài nguyên và Môi trường. Công ty thống nhất Giấy chứng nhận thể hiện tại phần ghi chú".

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Công ty Cổ phần Tổng Kỳ Hòa đủ điều kiện chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất đối với 66 căn đã xây dựng đúng quy hoạch được duyệt trong Trung tâm Thương mại thị xã Vĩnh Châu, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (**Dãy K** căn số 01, 03, 04, 25, 30, 31, 32, 33, 35, 38, 39, 40, 46, 47, 48; **Dãy L** căn số 02, 03, 04, 11, 18, 40, 44, 45, 46, 47, 48; **Dãy M** căn số 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 26, 27, 28, 42, 43, 44, 46; **Dãy N** căn số 01, 14, 15, 16, 17, 18, 19; **Dãy O** căn số 01, 02, 03, 04, 05, 07, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17; **Dãy D** căn số 22, 23, 25; **Dãy I** căn số 01; **Dãy E** căn số 01). Công ty có trách nhiệm nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất hoặc cung cấp hồ sơ cho bên nhận chuyển nhượng để tự đăng ký; quản lý, bảo quản các công trình hạ tầng kỹ thuật và khi kết thúc dự án phải lập thủ tục bàn giao cho các đơn vị chức năng quản lý theo quy định.

Công ty Cổ phần Tổng Kỳ Hòa được tách 87 thửa đất tại Trung tâm Thương mại thị xã Vĩnh Châu, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (**Dãy K** nền số 02, 05, 06, 07, 08, 26, 27, 28, 29, 34, 36, 37, 41, 42, 43, 44, 45; **Dãy L** nền số 01, 06, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 41, 42, 43; **Dãy M** nền số 12, 13, 21, 30, 31, 32, 33, 34, 45; **Dãy N** nền số 05, 06; **Dãy O** nền số 06, 08, 10; **Dãy D** nền số 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24; **Dãy E** nền số 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13; **Dãy B** nền số 01, 02, 03, 04, 05, 06; **Dãy G** nền số 13). Nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi tách thể hiện nội dung tại phần Ghi chú như sau "*Công ty chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất sau khi xây dựng nhà hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt và được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP*"; thửa sau khi tách phải đảm bảo kích thước xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt. Công ty chỉ được chuyển nhượng nhà ở

gắn liền với quyền sử dụng đất sau khi đã đầu tư xây dựng hoàn thiện nhà ở theo quy hoạch được duyệt (có văn bản thẩm định đủ điều kiện chuyển nhượng của Sở Tài nguyên và Môi trường).

Đối với 02 căn nhà số 29, 47 tại Dãy M và 04 nền tại nền số 01 dãy M, nền số 18, 19, 20 dãy O chưa đảm bảo kích thước theo quy hoạch được duyệt nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, tách thửa. Đề nghị Công ty liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn xử lý theo quy định.

(Đính kèm danh sách các căn nhà, nền đủ điều kiện chuyển nhượng, tách thửa)

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, gửi Công ty Cổ phần Tổng Kỳ Hòa để thực hiện. *!./pl*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để biết);
- VPĐKĐĐ (theo dõi thực hiện);
- TTCNTT (công khai theo quy định tại Khoản 46 Điều 2 ND 01/2017/ND-CP);
- Lưu VP, CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hoàng Dân

Danh sách các căn nhà, nền đủ điều kiện chuyển nhượng, tách thửa
 (Đính kèm Công văn số 839/STNMT-CCQLDD ngày 02/15/2019)



STT	Dãy	Số căn nhà đủ điều kiện chuyển nhượng	Số căn nhà chưa đủ điều kiện chuyển nhượng	Số nền đủ điều kiện tách thửa	Số nền chưa đủ điều kiện tách thửa
1	K	01, 03, 04, 25, 30, 31, 32, 33, 35, 38, 39, 40, 46, 47, 48		02, 05, 06, 07, 08, 26, 27, 28, 29, 34, 36, 37, 41, 42, 43, 44, 45	
2	L	02, 03, 04, 11, 18, 40, 44, 45, 46, 47, 48		01, 06, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 41, 42, 43	
3	M	02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 26, 27, 28, 42, 43, 44, 46	29, 47	12, 13, 21, 30, 31, 32, 33, 34, 45	01
4	O	01, 02, 03, 04, 05, 07, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17		06, 08, 10	18, 19, 20
5	B			01, 02, 03, 04, 05, 06	
6	D	22, 23, 25		10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24	
7	N	01, 14, 15, 16, 17, 18, 19		05, 06	
8	E	01		02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13	
9	G			13	
10	I	01			
Tổng		66	2	87	4