

Số: /STNMT-QLĐĐ

Quảng Bình, ngày tháng năm 2022

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 114/BC-501.9-DA4 ngày 04/7/2022 của Liên danh Công ty Cổ phần Địa ốc 501.9 và Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp Linh Lân (do Công ty Cổ phần Địa ốc 501.9 đại diện) về việc báo cáo kết quả thực hiện Dự án của nhà đầu tư. Qua xem xét nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc 501.9, căn cứ quy định của pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo cụ thể như sau:

Dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 766/UBND ngày 08/5/2017 (quy mô của dự án là xây dựng hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh và xây dựng nhà ở thương mại với tổng diện tích sàn khoảng 64.000 m²), điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Công văn số 2147/UBND-XDCB ngày 14/11/2017; phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 21/02/2019 (nhà đầu tư trúng thầu: Liên danh Công ty Cổ phần Địa ốc 501.9 và Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp Linh Lân).

Liên danh Công ty Cổ phần Địa ốc 501.9 và Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp Linh Lân được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 để thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy, tổng diện tích đất giao là 66.169,9 m². Trong đó:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 32.069,9 m² đất ở tại đô thị;
- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất:
 - + Đất giao thông: 25.156,1 m²;
 - + Đất thủy lợi: 2.147,3 m²;
 - + Đất khu vui chơi, giải trí công cộng: 3.000,9 m²;
 - + Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: 3.795,7 m².

Ngày 31/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các sở, ngành, địa phương tổ chức kiểm tra hiện trường Dự án. Qua kiểm tra cho thấy, Nhà đầu tư đã xây dựng hoàn thành cơ bản hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt đối với phần diện tích đất đã được giao, bao gồm các hạng mục: san nền, hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước sinh hoạt, hệ thống cấp điện, đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu của Nhà đầu tư theo Thông báo số 1298/TB-SXD ngày 13/6/2022; đã xây dựng hoàn thành 19 căn nhà ở theo dự án đã được duyệt, các lô đất còn lại đang là đất trống đã san nền.

(Có Thông báo số 1298/TB-SXD ngày 13/6/2022 của Sở Xây dựng và Biên bản kiểm tra của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 31/8/2022, kèm theo)

Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính: theo Công văn số 2175/CT-NVDT ngày 20/8/2020 của Cục Thuế tỉnh Quảng Bình thì Công ty Cổ phần Địa ốc 501.9 (đại diện liên danh nộp thuế) đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo số 1959/TB-CT ngày 31/7/2020, với tổng số tiền sử dụng đất là 37.446.035.721 đồng (*Ba mươi bảy tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu không trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm hai mươi một đồng*) theo Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể số 2371/QĐ-UBND ngày 10/7/2020 của UBND tỉnh. Công ty Cổ phần Địa ốc 501.9 đã nộp đủ tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo Thông báo số 2529/TB-STC ngày 19/7/2022, với số tiền 1.440.068.350 đồng (*Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu, không trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng*).

Theo khoản 3 Điều 98 của Luật đất đai năm 2013 quy định: “3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.”

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai năm 2013 thì Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho trường hợp “Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành”.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì người được Nhà nước giao đất từ ngày 01/7/2014, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 766/UBND ngày 08/5/2017 và Công văn số 2147/UBND-XDCB ngày 14/11/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy thì quy mô của dự án là xây dựng nhà ở thương mại với tổng diện tích sàn khoảng 64.000 m².

Theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 54/UBND-TNMT ngày 11/01/2018 về việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị thì: “Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư chỉ thực hiện sau khi đã đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu theo quy định và được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở. Trường hợp chưa đảm bảo các yêu cầu trên thì chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đã xây dựng nhà ở theo dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư”.

Hiện nay, Nhà đầu tư đã xây dựng hoàn thành hạ tầng theo thiết kế được duyệt; đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất; đã xây dựng hoàn thành 19 căn nhà/173 lô đất ở liền kề toàn Dự án. Tuy nhiên, hạ tầng kỹ thuật chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu hoàn thành theo quy định; dự án chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng

đất dưới hình thức phân lô, bán nền; chưa hoàn thành xây dựng nhà ở theo dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Do đó, để chủ đầu tư thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đề xuất của nhà đầu tư như sau:

Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư đối với Dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy mà chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng theo dự án đã được phê duyệt; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

Để đảm bảo việc thực hiện Dự án theo quyết định phê duyệt và đảm bảo quyền lợi của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, trong Giấy chứng nhận, đối với các lô đất chưa xây dựng nhà ở, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, phần ghi chú Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ ghi: *“Chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành xây dựng nhà ở theo dự án được duyệt hoặc có văn bản của UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền”*.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo và kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (để b/c)
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, VPĐK, QLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hoàng Quốc Việt