

Số: /TB-STN&MT

Hà Nam, ngày tháng 6 năm 2023

## THÔNG BÁO

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng  
và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án ĐTXD Khu dân cư  
thương mại nông thôn, tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Hà Phương tại văn bản số 62/CV-HP ngày 22/05/2023 về việc xem xét điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam và Báo cáo số 45/BC-HP ngày 28/4/2023 về tình hình thực hiện đầu tư dự án.

Sau khi kiểm tra hồ sơ và hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo:

**1. Thông tin chung về dự án:**

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hà Phương

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Lê Duẩn, phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam

**2. Các văn bản pháp lý liên quan đến dự án.**

- Quyết định số 1353/QĐ-UBND ngày 17/07/2019 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân;

- Quyết định số 1297/QĐ-UBND ngày 30/06/2020 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân;

- Quyết định số 2811/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân;

- Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 13/5/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Nam về việc đính chính Quyết định số 2811/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân;

- Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 04/05/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Hà Phương để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân;

- Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Hà Phương để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân;

- Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 15/07/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất đối với Công ty Hà Phương khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam;

- Văn bản số 1680/UBND-GTXD ngày 01/07/2022 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết dự án ĐTXD Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam.

### 3. Hiện trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng

Theo báo cáo tình hình thực hiện dự án của chủ đầu tư dự án tại văn bản 45/BC-HP ngày 28/4/2023 và kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân thì chủ đầu tư đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt và dự án đầu tư được chấp thuận, bao gồm: san lấp mặt bằng; xây dựng đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh cảnh quan... (các hạng mục công trình hạ tầng đã được các cơ quan, đơn vị chức năng kiểm tra, nghiệm thu xác nhận), đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu như: cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc... (có văn bản thỏa thuận cung cấp các dịch vụ của các đơn vị chức năng).

Khối lượng san nền còn lại chưa thi công đối với diện tích 356 m<sup>2</sup> đất hiện trạng là đất trạm bơm và cửa hàng xăng dầu. Khu đất này được để lại giữ nguyên hiện trạng theo văn bản số 3286/UBND-GTXD ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh Hà Nam.

### 4. Về diện tích đất được giao

Công ty TNHH Hà Phương đã được UBND tỉnh Hà Nam giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân theo dự án đã được chấp thuận với diện tích 108.282 m<sup>2</sup> (trong đó: giao đất

đợt 1 tại Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 4/5/2021 là 106.364,4 m<sup>2</sup> và giao đất đợt 2 tại Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 là 1.917,6 m<sup>2</sup>); đồng thời Công ty TNHH Hà Phương được giao 38.878,5 m<sup>2</sup> đất ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất tại khu đất dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân (trong đó: tại Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của UBND tỉnh Hà Nam là 37.191 m<sup>2</sup> và tại Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND tỉnh Hà Nam là 1.687,5 m<sup>2</sup>).

#### 5. Về nghĩa vụ tài chính

- UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số 1207/QĐ-UBND Ngày 15/7/2021 v/v phê duyệt phương án giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất đối với Công ty TNHH Hà Phương khi thực hiện đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân đối với diện tích giao đất ở đợt 1 là 37.191 m<sup>2</sup> với 317 lô đất ở tại dự án. Đối với diện tích 1.687,5 m<sup>2</sup> đất ở giao đợt 2 chưa có giá đất được phê duyệt do hiện nay đang xác định giá đất.

- Công ty TNHH Hà Phương đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 37.191 m<sup>2</sup> đất ở (theo văn bản xác nhận số 1018/TB-CCTKV ngày 04/7/2022 của Chi cục Thuế khu vực Duy Tiên-Lý Nhân) và đã nộp đủ tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa đối với diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo thông báo số 860/TB-STC ngày 20/5/2021 của Sở Tài chính.

6. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều kiện kinh doanh bất động sản.

- Công ty TNHH Hà Phương đã được UBND tỉnh Hà Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân; đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/7/2022 với diện tích đất ở là 37.191 m<sup>2</sup> tại 16 thửa đất; thời hạn sử dụng đất đến ngày 04 tháng 5 năm 2070.

- Về vị trí, khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở: Ngày 01/07/2022 UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1680/UBND-GTXD đồng ý chủ trương cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo mẫu thiết kế được duyệt, phù hợp với quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân.

- Chủ đầu tư đã lập hồ sơ thiết kế mẫu nhà ở tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân và được sở Xây dựng Hà Nam chấp thuận tại văn bản số 1013/SXD-QHKT ngày 28/4/2023.

Theo báo cáo của chủ đầu tư về kết quả thực hiện đầu tư dự án đã được kiểm tra nghiệm thu và đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân kèm theo hồ sơ pháp lý của dự án; hiện

trạng sử dụng đất, công trình đã xây dựng và các vị trí, khu vực được chấp thuận chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết dự án thì Công ty TNHH Hà Phương được chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đợt 1*) cho người dân để xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết dự án và theo mẫu thiết kế được duyệt đối với diện tích 37.191 m<sup>2</sup> đất ở với 16 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:

STT	Tờ bản đồ	Thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số GCN phát hành	Ngày cấp GCN
1	4	694	1.401,2	DG 287529	28/7/2022
2	4	695	1.221,5	DG 287530	28/7/2022
3	4	696	1.342,5	DG 287531	28/7/2022
4	4	697	1.490,7	DG 287532	28/7/2022
5	4	698	1.528,7	DG 287533	28/7/2022
6	4	699	3.290,7	DG 287534	28/7/2022
7	4	700	3.266,5	DG 287535	28/7/2022
8	4	701	3.240,8	DG 287536	28/7/2022
9	4	702	3.064	DG 287537	28/7/2022
10	4	703	2.760	DG 287538	28/7/2022
11	4	704	3.340,2	DG 287539	28/7/2022
12	4	705	1.311,3	DG 287540	28/7/2022
13	4	706	3.790,9	DG 287541	28/7/2022
14	4	707	2.246,1	DG 287542	28/7/2022
15	4	708	2.992,1	DG 287543	28/7/2022
16	4	709	903,8	DG 287544	28/7/2022
	<b>Tổng cộng</b>		<b>37.191</b>		

#### 7. Công ty TNHH Hà Phương có trách nhiệm:

- Thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc cung cấp hồ sơ cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định khi thực hiện việc chuyển nhượng, gửi hồ sơ về Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lý Nhân (*qua Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa huyện Lý Nhân*) để thực hiện trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

8. Giao cho Trung tâm Công nghệ thông tin thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nam đăng công khai Thông báo này trên trang thông tin điện tử của Sở

Tài nguyên và Môi trường Hà Nam.

Đề nghị Văn phòng UBND tỉnh chỉ đạo đăng công khai Thông báo này trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh Hà Nam.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nam thông báo để Công ty TNHH Hà Phương biết và thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (*để báo cáo*);
- Giám đốc sở TN&MT;
- Công ty TNHH Hà Phương (*để thực hiện*);
- VPĐKĐĐ tỉnh Hà Nam; Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lý Nhân;
- VP UBND tỉnh Hà Nam (*để đăng công khai*);
- Trung tâm công nghệ TTTN&MT (*để đăng công khai*);
- Lưu: VT, QH.

**GIÁM ĐỐC**

**Phạm Chí Thống**