

Số: 171/TTr-HV

Hà Nam, ngày 17 tháng 01 năm 2023

**TỜ TRÌNH**

**V/v Thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phía Tây thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục**

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 42/2014/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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ các Quyết định: số 838/QĐ-UBND ngày 25/6/2012 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục; số 2032/QĐ-UBND ngày 14/12/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục; số 1510/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục;*

*Căn cứ các Quyết định: số 247/QĐ-UBND ngày 27/2/2013 của UBND tỉnh Hà Nam cho phép đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục; số 680/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục; số 2366/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục (lần 2);*

*Căn cứ Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 về việc giao đất (đợt 1) cho công ty TNHH Hải Vượng để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phía Tây thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục; Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 01/2/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở phía Tây thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục;*

*Căn cứ văn bản số 6038/BXD-PTĐT ngày 17/12/2020 của Bộ Xây dựng trả lời về việc chuyển quyền sử dụng đất tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục;*



Căn cứ văn bản số 48/UBND-GTXD ngày 07/1/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục;

Căn cứ văn bản số 2511/SXD-CCGD ngày 04/10/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam về báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát công tác nghiệm thu xây dựng công trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục;

Căn cứ văn bản số 2995/UBND-GTXD ngày 07/11/2022 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận nghiệm thu các hạng mục công trình hoàn thành thuộc dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục;

Căn cứ văn bản số 1781/SXD-QHKT ngày 21/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận hồ sơ thiết kế mẫu nhà ở tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục;

Căn cứ Thông báo số: 2960/TB-STN&MT ngày 29/12/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam 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 đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục (đợt 1).

Chủ đầu tư dự án Công ty TNHH Hải Vượng kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam xem xét điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các thửa đất tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục với các nội dung chính như sau:

**1. Về thủ tục pháp lý của dự án:** Chủ đầu tư đã hoàn thành các thủ tục pháp lý gồm: Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế BVTC, dự toán xây dựng; Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Thẩm duyệt PCCC; Tiến hành các thủ tục liên quan đến GPMB, giao đất và thi công dự án và nghiệm thu hoàn thành các hạng mục của dự án.

**2. Về hiện trạng sử dụng đất, các hạng mục công trình đã xây dựng:**

Tổng diện tích đất giao cho dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt: 296.690,2 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Tổng diện tích đất đã thu hồi GPMB: 277.128.6 m<sup>2</sup> Trong đó:
  - + Diện tích đã được giao đất đợt 1: 252.156,70 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích đang hoàn thiện thủ tục xin giao đợt 2: 23.677,90 m<sup>2</sup>
- Phần diện tích chưa thể thực hiện được công tác GPMB khoảng: 7.609.4 m<sup>2</sup>.

Về công tác thi công xây dựng, Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của dự án, bao gồm: San lấp mặt bằng, đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện và chiếu sáng, cây xanh cảnh quan, hệ thống xử lý nước thải... theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và dự án đầu

tư đã được chấp thuận. Đến nay, Chủ đầu tư đã cơ bản hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt và đã được các cơ quan chức năng kiểm tra, nghiệm thu, đảm bảo kết nối giao thông và cung cấp các dịch vụ thiết yếu như: cấp điện, cấp nước, thoát nước, PCCC,... (theo văn bản số 2511/SXD-CCGD ngày 01/10/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam về báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát công tác nghiệm thu xây dựng công trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục).

### **3. Về nghĩa vụ tài chính:**

Theo Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 về việc giao đất (đợt 1) cho công ty TNHH Hải Vượng để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phía Tây thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục phê duyệt số tiền bảo vệ đất trồng lúa để thực hiện dự án là: 5.485.215.000 đồng.

Theo Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 01/2/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở phía Tây thị trấn Bình Mỹ với tổng số 846 lô đất ở tại dự án và số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi trừ GPMB là: 18.801.264.253 đồng.

Công ty TNHH Hải Vượng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa vào Ngân sách Nhà nước đầy đủ theo quy định.

### **4. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.**

Công ty TNHH Hải Vượng đã được UBND tỉnh Hà Nam giao đất (đợt 1) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất ở là 107.182,8 m<sup>2</sup> tại 729 thửa đất.

Sau khi có ý kiến của Bộ xây dựng tại văn bản số 6038/BXD-PTĐT ngày 17/12/2020 của Bộ Xây dựng, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 48/UBND-GTXD ngày 07/1/2021 về việc chuyển quyền sử dụng đất sau khi xây dựng xong hạ tầng tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phía Tây thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục.

Chủ đầu tư đã lập, trình thẩm định và được Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam chấp thuận hồ sơ thiết kế mẫu nhà ở của dự án. (tại văn bản số 1781/SXD-QHKT ngày 21/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận hồ sơ thiết kế mẫu nhà ở tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục).

Dự án đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đợt 1) đối với 500 thửa đất trong tổng số 729 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại thông báo số: 2960/TB-STN&MT ngày 29/12/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam 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 đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục (đợt 1).

## 5. Đề xuất kiến nghị:

Chủ đầu tư Công ty TNHH Hải vượng kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam xem xét, kiểm tra 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 hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Phía tây thị trấn Bình Mỹ huyện Bình Lục đối với 90 thửa đất trong tổng số 729 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có danh sách chi tiết các thửa đất kèm theo)./.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

### Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: P.DA

**CÔNG TY TNHH HẢI VƯỢNG**



GIÁM ĐỐC  
**LÊ GIA ĐẠI**



**DANH SÁCH CÁC THỦA ĐẤT XIN THẨM ĐỊNH ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐỢT 2)**

Dự án: Đầu tư xây dựng HTKT Khu nhà ở phía Tây thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục

(Kèm theo Tờ trình số: 171/TTTr-HV ngày 17/01/2024 của Công ty TNHH Hải Vượng)



STT	GCNQSD đất đã cấp cho Công ty TNHH Hải Vượng					Diện tích xin thẩm định chuyển nhượng QSD đất (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích đã cấp (m <sup>2</sup> )	Số GCN phát hành	Ngày cấp GCN		
1	PL8	52	108	CN 461492	25/06/2018	108	
2	PL8	53	108	CN 461493	25/06/2018	108	
3	PL8	54	108	CN 461494	25/06/2018	108	
4	PL8	55	108	CN 461495	25/06/2018	108	
5	PL8	56	108	CN 461496	25/06/2018	108	
6	PL8	57	108	CN 461497	25/06/2018	108	
7	PL8	58	108	CN 461498	25/06/2018	108	
8	PL8	61	108	CO 372001	25/06/2018	108	
9	PL8	91	108	CO 372031	25/06/2018	108	
10	PL8	92	108	CO 372032	25/06/2018	108	
11	PL8	93	108	CO 372033	25/06/2018	108	
12	PL8	94	108	CO 372034	25/06/2018	108	
13	PL8	95	108	CO 372035	25/06/2018	108	
14	PL8	96	108	CO 372036	25/06/2018	108	
15	PL8	97	108	CO 372037	25/06/2018	108	
16	PL8	99	108	CO 372039	25/06/2018	108	
17	PL8	100	108	CO 372040	25/06/2018	108	
18	PL8	116	108	CO 372054	25/06/2018	108	
19	PL8	118	120	CO 372056	25/06/2018	120	
20	PL8	119	120	CO 372057	25/06/2018	120	
21	PL8	131	316,2	CO 372069	25/06/2018	316,2	
22	PL8	132	264	CO 372070	25/06/2018	264	
23	PL8	143	120	CO 372081	25/06/2018	120	
24	PL8	144	120	CO 372082	25/06/2018	120	
25	PL8	145	165,5	CO 372083	25/06/2018	165,5	
26	PL8	174	198	CO 372112	25/06/2018	198	
27	PL8	175	135	CO 372113	25/06/2018	135	
28	PL8	201	198	CO 372139	25/06/2018	198	
29	PL8	169	108	CO 372107	25/06/2018	108	
30	PL9	527	108	CO 372415	25/06/2018	108	
31	PL9	532	108	CO 372420	25/06/2018	108	
32	PL8	444	108	CO 372377	25/06/2018	108	
33	PL8	225	120	CO 372162	25/06/2018	120	

STT	GCNQSD đất đã cấp cho Công ty TNHH Hải Vượng					Diện tích xin thẩm định chuyển nhượng QSD đất (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích đã cấp (m <sup>2</sup> )	Số GCN phát hành	Ngày cấp GCN		
34	PL8	226	175,5	CO 372163	25/06/2018	175,5	
35	2	89	120	CN 461214	01/06/2018	120	
36	3	73	108	CN 461255	01/06/2018	108	
37	3	74	108	CN 461256	01/06/2018	108	
38	3	75	108	CN 461257	01/06/2018	108	
39	3	76	108	CN 461259	01/06/2018	108	
40	3	86	108	CN 461270	01/06/2018	108	
41	3	87	117,6	CN 461271	01/06/2018	117,6	
42	3	89	108	CN 461273	01/06/2018	108	
43	3	99	108	CN 461283	01/06/2018	108	
44	3	100	108	CN 461284	01/06/2018	108	
45	3	144	108	CN 461329	01/06/2018	108	
46	3	148	108	CN 461333	01/06/2018	108	
47	3	149	108	CN 461334	01/06/2018	108	
48	3	150	108	CN 461335	01/06/2018	108	
49	3	181	108	CN 461346	01/06/18	108	
50	3	182	108	CN 461347	01/06/18	108	
51	3	185	108	CN 461350	01/06/18	108	
52	3	186	108	CN 461351	01/06/18	108	
53	3	183	108	CN 461352	01/06/18	108	
54	3	184	108	CN 461353	01/06/18	108	
55	3	187	108	CN 461354	01/06/18	108	
56	3	188	108	CN 461355	01/06/18	108	
57	3	189	108	CN 461356	01/06/18	108	
58	3	190	108	CN 461357	01/06/18	108	
59	3	223	108	CN 461384	01/06/18	108	
60	3	224	108	CN 461385	06/01/18	108	
61	3	225	108	CN 461386	06/01/18	108	
62	3	227	108	CN 461388	06/01/18	108	
63	3	228	108	CN 461389	06/01/18	108	
64	3	229	108	CN 461390	06/01/18	108	
65	3	230	108	CN 461391	06/01/18	108	
66	3	231	118	CN 461392	06/01/18	118	
67	3	233	108	CN 461394	06/01/18	108	
68	3	234	108	CN 461395	06/01/18	108	
69	3	235	108	CN 461396	06/01/18	108	
70	3	236	108	CN 461397	06/01/18	108	
71	3	237	108	CN 461398	06/01/18	108	
72	3	238	108	CN 461399	06/01/18	108	
73	3	239	108	CN 461400	06/01/18	108	

186  
 CÔNG  
 TY  
 TNHH  
 HẢI  
 VƯỢNG  
 LƯC-

STT	GCNQSD đất đã cấp cho Công ty TNHH Hải Vượng					Diện tích xin thẩm định chuyển nhượng QSD đất (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích đã cấp (m <sup>2</sup> )	Số GCN phát hành	Ngày cấp GCN		
74	3	257	131,5	CN 461415	06/01/18	131,5	
75	3	258	132,2	CN 461416	06/01/18	132,2	
76	3	259	124,3	CN 461418	06/01/18	124,3	
77	3	260	119,8	CN 461417	06/01/18	119,8	
78	3	261	145	CN 461419	06/01/18	145	
79	3	262	171,5	CN 461420	06/01/18	171,5	
80	3	263	204,6	CN 461421	06/01/18	204,6	
81	3	264	194,3	CN 461422	06/01/18	194,3	
82	3	265	205,8	CN 461423	06/01/18	205,8	
83	3	266	206,6	CN 461424	06/01/18	206,6	
84	PL8	244	337,1	CO 372181	25/06/2018	337,1	
85	PL8	248	320	CO 372183	25/06/2018	320	
86	PL8	249	320	CO 372184	25/06/2018	320	
87	PL8	251	320	CO 372186	25/06/2018	320	
88	PL8	252	355,5	CO 372187	25/06/2018	355,5	
89	PL9	534	352	CO 372422	25/06/2018	352	
90	3	210	298	CN 461371	06/01/18	298	
			<b>12.610</b>			<b>12.610</b>	

