

Số: /TB-STNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 10 năm 2022

## THÔNG BÁO

**Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng; điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại dự án Khu đô thị Thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

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 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam tại các văn bản: số 180/2022/CV-IDJ ngày 25/5/2022 V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn và số 266/2022/CV-IDJ ngày 12/8/2022 V/v bổ sung văn bản thông báo về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu các công trình thấp tầng Shophouse Apec Diamond Park. Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các Thông báo: số 132/TB-STNMT ngày 04/7/2022 và số 216/TB-STNMT ngày 21/9/2022 thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng; điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại dự án Khu đô thị Thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, theo đó có nội dung: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đối với 37 căn hộ khu nhà ở thấp tầng (Shophouse) thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park do chưa có văn bản liên quan đến công tác kiểm tra nghiệm thu công trình theo quy định.

Ngày 27/9/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 1787/SXD-VP ngày 27/09/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn V/v kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng: Khu nhà ở thấp tầng (Shophouse) thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park, theo đó có nội dung: "...*đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam chủ động phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc thực hiện các trình tự, thủ tục liên quan chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đối với 37 căn hộ khu nhà ở thấp tầng (Shophouse) thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ nghiệm thu, hoàn thành công trình theo đúng quy định pháp luật về xây dựng.*"

Ngày 11/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam tiến hành họp thống nhất nội dung xem xét điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở (37

căn hộ) tại Dự án Khu đô thị Thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park do Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam làm chủ đầu tư. Trên cơ sở Biên bản làm việc và ý kiến thống nhất của các cơ quan tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả như sau:

### 1. Về đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park do Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam làm chủ đầu tư, địa điểm tại thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam có các Văn bản số 180/2022/CV-IDJ ngày 25/5/2022 và Văn bản số 266/2022/CV-IDJ ngày 12/08/2022 V/v bổ sung văn bản thông báo về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu các công trình thấp tầng Shophouse Apec Diamond Park gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 37 căn hộ thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park, gồm:

STT	Mã căn	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	SH1-01	120	87,50	435,2	
2	SH2-01	106	84,70	320,5	
3	SH2-02	78,75	70,00	258,6	
4	SH2-15	78,75	70,00	258,6	
5	SH2-16	78,75	70,00	258,6	
6	SH2-20	78,75	70,00	258,6	
7	SH2-30	78,75	70,00	258,6	
8	SH2-33	106	84,70	320,5	
9	SH2-37	78,75	70,00	258,6	
10	SH2-38	78,75	70,00	258,6	
11	SH2-39	78,75	70,00	258,6	
12	SH2-43	78,75	70,80	263,3	
13	SH2-44	90,5	78,00	289,8	
14	SH2-63	78,75	70,00	258,6	
15	SH2-64	106	84,70	320,5	
16	SH3-22	78,75	70,80	263,3	
17	SH3-30	78,75	70,00	258,6	
18	SH3-33	106	84,70	320,5	
19	SH3-34	78,75	70,00	258,6	
20	SH3-36	78,75	70,00	258,6	
21	SH3-37	78,75	70,00	258,6	
22	SH3-38	78,75	70,00	258,6	
23	SH3-39	78,75	70,00	258,6	
24	SH3-41	78,75	70,00	258,6	
25	SH3-42	78,75	70,00	258,6	
26	SH3-43	78,75	70,80	263,3	
27	SH3-44	90,5	78,00	289,8	

28	SH3-45	78,75	70,00	258,6	
29	SH3-46	78,75	70,00	258,6	
30	SH3-48	78,75	70,00	258,6	
31	SH3-52	78,75	70,00	258,6	
32	SH3-53	90,5	78,00	289,8	
33	SH3-63	78,75	70,00	258,6	
34	SH4-25	81,5	71,50	263	
35	SH4-27	109,5	87,60	334,2	
36	SH4-51	81,5	71,50	263	
37	SH4-52	109,5	87,60	334,2	

## 2. Về thành phần hồ sơ

Thực hiện các Thông báo số 132/TB-STNMT ngày 04/07/2022 và số 216/TB-STNMT ngày 21/9/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 1787/SXD-VP ngày 27/09/2022 của Sở Xây dựng, tại cuộc họp ngày 11/10/2022 Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam đã cung cấp bổ sung các Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng và Văn bản số 05/NT-PCCC ngày 04/01/2022 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn - Công an tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Qua xem xét, thành phần hồ sơ đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

## 3. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình xây dựng

Qua kiểm tra, khu đất thực hiện dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (*gọi tắt là Công ty*) đã được UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 20/3/2019 công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng khu đất Nhà máy xi măng (cũ), thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty theo quy định. Hiện trạng trên phần diện tích đất ở liền kề (nhà phố Shophouse), Công ty đã đầu tư xây dựng các căn nhà ở kiên cố (trong đó có 37 căn hộ nêu trên).

- Về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Công ty đã đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng, cây xanh,...đảm bảo kết nối hạ tầng chung trong khu vực và cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người sử dụng khi mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án. Công trình đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây dựng ban hành Thông báo số 51/GĐ-GDD1/HT ngày 16/5/2022 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

- Khu nhà ở thấp tầng (Shophouse) thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 113/HĐXD-QLTK ngày 25/02/2020. Theo hồ sơ thiết kế, các căn hộ xây dựng sân sau và

tường lửng cao khoảng 1,9-2,0m. Tuy nhiên, tại thời điểm kiểm tra hiện trạng cho thấy: trong tổng số **37** căn hộ nêu trên có **15** căn hộ nguyên trạng, đúng theo hồ sơ thiết kế, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở và **22** căn hộ xây dựng không đúng theo hồ sơ thiết kế được duyệt (cụ thể: có **20** căn hộ lợp mái che, quay thành phòng hoặc xây dựng công trình phụ (*nhà vệ sinh hoặc bếp*) tại phần sân sau và **02** căn hộ SH2-63 và SH2-64 làm thông nhau) không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở.

#### **4. Kết luận**

4.1. Qua xem xét Hồ sơ và kết quả kiểm tra nêu trên, căn cứ quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn thông báo: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đối với **15** căn hộ (nguyên trạng) khu nhà ở thấp tầng (Shophouse) thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park do Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam làm chủ đầu tư (*Có danh sách các căn hộ kèm theo*).

Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm giám sát đối với việc sửa chữa, cải tạo công trình (nếu có) đối với 15 căn hộ nêu trên sau thời điểm có thông báo theo quy định.

4.2. Đối với 22 căn hộ xây dựng không đúng thiết kế xây dựng, đề nghị chủ đầu tư đến Sở Tài nguyên và Môi trường nhận lại hồ sơ và thực hiện xử lý việc cải tạo, sửa chữa theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đến Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và các cơ quan, đơn vị có liên quan biết, thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Văn phòng UBND tỉnh (*đăng CTTĐT tỉnh*);
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Lạng Sơn;
- Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Trung tâm CNTT (*đăng CTTĐT Sở*);
- Lưu: VT, QLDD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Chu Văn Thạch**

**DANH SÁCH CÁC CĂN HỘ ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BÁN NHÀ Ở THUỘC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ  
THƯƠNG MẠI, CĂN HỘ VÀ SHOPHOUSE DIAMOND PARK**

<b>STT</b>	<b>Mã căn</b>	<b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diện tích xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diện tích sàn xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ghi chú</b>
1	SH2-01	106	84,70	320,5	
2	SH2-02	78,75	70,00	258,6	
3	SH2-38	78,75	70,00	258,6	
4	SH2-43	78,75	70,80	263,3	
5	SH3-22	78,75	70,80	263,3	
6	SH3-30	78,75	70,00	258,6	
7	SH3-33	106	84,70	320,5	
8	SH3-34	78,75	70,00	258,6	
9	SH3-36	78,75	70,00	258,6	
10	SH3-38	78,75	70,00	258,6	
11	SH3-41	78,75	70,00	258,6	
12	SH3-44	90,5	78,00	289,8	
13	SH4-25	81,5	71,50	263	
14	SH4-27	109,5	87,60	334,2	
15	SH4-51	81,5	71,50	263	