

Số: /TB-STNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 12 năm 2023

## 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 (07 căn hộ)**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 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;

Xem xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam tại văn bản số 244/2023/CV-IDJ ngày 31/10/2023 V/v hoàn trả hiện trạng nhà ở phục vụ công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc Dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và Shophouse Diamond Park.

Ngày 17/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Lạng Sơn, UBND xã Mai Pha và Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở 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 (tổng số 07 căn hộ).

Trên cơ sở kết quả kiểm tra và ý kiến tham gia của các cơ quan<sup>1</sup>, đối chiếu với Thông báo số 244/TB-STNMT ngày 26/9/2023 về 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, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả như sau:

### **I. 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. Ngày 06/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 244/2023/CV-IDJ ngày 31/10/2023 V/v hoàn trả hiện trạng nhà ở phục vụ công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

<sup>1</sup> Công văn số 1763/SXD-HTKT&VLXD ngày 09/9/2023 của Sở Xây dựng và Công văn số 2490/UBND-QLĐT ngày 12/9/2023 của UBND thành phố Lạng Sơn.

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	SH2-27	78,75	69,50	257,30	
2	SH2-37	78,75	69,50	257,30	
3	SH3-39	78,75	69,50	257,30	
4	SH3-42	78,75	69,50	257,30	
5	SH3-45	78,75	69,50	257,30	
6	SH3-63	78,75	69,50	257,30	
7	SH4-36	81,50	71,00	261,60	

## II. Kết quả kiểm tra, xem xét của Sở Tài nguyên và Môi trường

### 1. Về thành phần hồ sơ

- Văn bản số 244/2023/CV-IDJ ngày 31/10/2023 V/v hoàn trả hiện trạng nhà ở phục vụ công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc Dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và Shophouse Diamond Park của 07 căn hộ (Có danh sách căn hộ kèm theo văn bản);

- Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn 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.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp cho Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam;

- Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam;

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng và bản vẽ hoàn công căn Shophouse thuộc dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn;

- Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 10/3/2020 do Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn cấp;

- Thông báo số 51/GĐ-GDD1/HT ngày 16/5/2022 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

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 11 Điều 1 Nghị định 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.

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

- 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 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 07 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.

- Kết quả kiểm tra hiện trạng tổng số **07** căn hộ Shophouse thuộc dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn của Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam đề nghị kiểm tra tại Thông báo số 244/TB-STNMT ngày 26/9/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường các căn hộ nêu trên các hộ gia đình cá nhân có lắp mái tôn sân thượng, mái che không phù hợp với hồ sơ thiết kế. Đến thời điểm kiểm tra cho thấy các căn hộ đã tháo dỡ các hạng mục xây dựng sai quy định, không phù hợp với hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng đã được cấp (*được chỉ ra tại Thông báo số 244/TB-STNMT ngày 26/9/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường*), cụ thể như sau:

STT	Mã căn hộ	Kết quả kiểm tra ngày 17/11/2023
1	SH2-27	Đã tháo dỡ khung sắt và mái lợp sân thượng
2	SH2-37	Đã tháo dỡ khung sắt và mái lợp sân thượng
3	SH3-39	Đã tháo dỡ khung sắt và mái lợp sân thượng, bịt lại ô thoáng tại tường phía sau tầng 1
4	SH3-42	Đã tháo dỡ khung sắt và mái lợp sân thượng và mái sân phía trước
5	SH3-45	Đã tháo dỡ khung sắt và mái lợp sân thượng
6	SH3-63	Đã tháo dỡ khung sắt và mái lợp sân thượng và mái sân phía trước
7	SH4-36	Đã tháo dỡ khung sắt và mái lợp sân thượng

### III. Kết luận

1. Qua xem xét Hồ sơ và kết quả kiểm tra nêu trên, căn cứ các quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ và khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, 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 tổng số **07** căn hộ 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).

2. Chủ đầu tư dự án Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam chịu trách nhiệm giám sát đối với việc sửa chữa, cải tạo công trình (nếu có) đối với 07 căn hộ nêu trên sau thời điểm có thông báo theo quy định.

#### **IV. Đề nghị**

- Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai 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 quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký theo quy định.

- Đề nghị Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn đăng tải Thông báo này lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ.

- Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đăng công khai Thông báo này trên Trang thông tin điện tử của Sở.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn 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 (đăng CTTĐT Sở);
- Lưu: VT, QLDD<sub>(VKL)</sub>.

**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	SH2-27	78,75	69,50	257,30	
2	SH2-37	78,75	69,50	257,30	
3	SH3-39	78,75	69,50	257,30	
4	SH3-42	78,75	69,50	257,30	
5	SH3-45	78,75	69,50	257,30	
6	SH3-63	78,75	69,50	257,30	
7	SH4-36	81,50	71,00	261,60	