

Số: 115/TB-STNMT

Lạng Sơn, ngày 17 tháng 5 năm 2024

## 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 (25 căn hộ)**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Điều 31 và 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 các văn bản: số 20/2024/CV-IDJ ngày 06/02/2024, số 26/2024/CV-IDJ ngày 14/3/2024, số 43/2024/CV-IDJ ngày 15/4/2024 V/v 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, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn.

Sau khi nhận được hồ sơ kèm theo, vào các ngày 20/3/2024 và 26/4/2024 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 25 căn hộ).

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng tổng số 25 căn hộ và ý kiến tham gia của các cơ quan, đối chiếu với quy định của pháp luật về 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; Công ty đã có 03 văn bản số 20/2024/CV-IDJ, số 26/2024/CV-IDJ, số 43/2024/CV-IDJ V/v 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 đối với tổng số 26 căn hộ, cụ thể 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
<b>I</b>	<b>Văn bản số 20/2024/CV-IDJ (01 căn hộ)</b>				
1	SH1-22	88,75	73,0	351,1	
<b>II</b>	<b>Văn bản số 26/2024/CV-IDJ (16 căn hộ)</b>				
1	SH1-12A	88,75	73,00	351,1	
2	SH1-26	88,75	73,00	351,1	
3	SH1-27	88,75	73,00	351,1	
4	SH1-29	88,75	73,00	351,1	
5	SH1-30	88,75	73,00	351,1	
6	SH1-38	177,50	127,8	985,5	
7	SH2-08	78,75	69,50	257,30	
8	SH2-61	78,75	69,50	257,30	
9	SH3-09	78,75	69,50	257,30	
10	SH4-14	81,50	71,00	261,60	
11	SH4-15	89,65	75,30	276,20	
12	SH4-19	81,50	71,00	261,60	
13	SH4-24	81,50	71,00	261,60	
14	SH4-32	81,50	71,00	261,60	
15	SH4-33	81,50	71,00	261,60	
16	SH4-35	81,50	71,00	261,60	
<b>II</b>	<b>Văn bản số 43/2024/CV-IDJ (09 căn hộ)</b>				
1	SH1-03	88,75	73,00	351,1	
2	SH1-12A	88,75	73,00	351,1	
3	SH1-17	88,75	73,00	351,1	
4	SH1-19	88,75	73,00	351,1	
5	SH1-20	88,75	73,00	351,1	
6	SH3-16	78,75	127,8	257,30	
7	SH3-19	78,75	69,50	257,30	
8	SH3-28	78,75	69,50	257,30	
9	SH3-59	78,75	69,50	257,30	

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

### **1. Về thành phần hồ sơ**

- Các văn bản số 20/2024/CV-IDJ, số 26/2024/CV-IDJ, số 43/2024/CV-IDJ của Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam gồm 26 căn hộ (Có danh sách kèm theo);

- 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**

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 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 tại Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 20/3/2019 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 25 căn hộ nêu trên, do tại danh sách kèm theo tại hai văn bản số 26/2024/CV-IDJ, số 43/2024/CV-IDJ của Công ty trùng lập một căn hộ SH1-12A, nên thực tế gồm có **25** căn hộ).

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 **25** căn hộ thuộc dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn của Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam như sau:

STT	Mã căn hộ	Kết quả kiểm tra
<b>I Theo văn bản số 20/2024/CV-IDJ</b>		
1	SH1-22	<p>Trên cơ sở báo cáo số 207/BC-TTGĐCL&amp;QHXD ngày 29/6/2023 của Trung tâm Giám định chất lượng và Quy hoạch xây dựng tỉnh Lạng Sơn; văn bản số 170/SXD-QLXD ngày 25/01/2024 của Sở Xây dựng v/v xác nhận phân diện tích xây dựng không đúng giấy phép xây dựng đối với căn hộ SH1-22:</p> <p>- Về an toàn công trình: có làm tăng tải trọng tác dụng lên hệ cột, móng của công trình, qua kiểm tra, tính toán kết cấu hệ móng, cột, nền đất hiện trạng của công trình vẫn đảm bảo khả năng chịu lực, thỏa mãn yêu cầu sử dụng bình thường.</p> <p>Hiện trạng công trình bao gồm cả hạng mục sàn gác lửng có kết quả giám định cấp A (nhà không nguy hiểm) theo quy định tại TCVN 9381:2012 hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà;</p> <p>- Về quy hoạch xây dựng: có làm tăng tổng diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất của công trình, nhưng các chỉ tiêu quy hoạch vẫn đáp ứng với quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 21/8/2018, Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 09/10/2019; phù hợp theo các quy định tại QCVN 01:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.</p>
<b>II Theo văn bản số 26/2024/CV-IDJ</b>		
1	SH1-12A	Căn hộ xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài, bên trong chưa xây dựng, vị trí cầu thang chờ và cửa phía sau tầng 1 phù hợp với hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng đã được cấp.
2	SH1-26	nt <sup>1</sup>
3	SH1-27	nt
4	SH1-29	Hai căn hộ hiện trạng đã cải tạo tường thông nhau tại tầng 1, và tầng 2, tầng 3, 4 chưa cải tạo; vị trí tại căn SH1-30 đã xây dựng cầu thang bộ và bổ sung hố pit thang máy; tại thời điểm kiểm tra công trình không còn thi công, chưa hoàn thiện để đưa vào sử dụng.
5	SH1-30	Vệc xây dựng, cải tạo <b>không</b> đúng theo hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng được cấp: <i>Cải tạo thông tường cả 2 căn, hố pit chờ của thang máy.</i>
6	SH1-38	Căn hộ xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài, bên trong chưa xây dựng, vị trí cầu thang chờ và cửa phía sau tầng 1 phù hợp với hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng đã được cấp.
7	SH2-08	nt
8	SH2-61	nt

<sup>1</sup> Viết tắt của Như trên



9	SH3-09	Căn hộ xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài, bên trong chưa xây dựng, vị trí cầu thang chờ và cửa phía sau tầng 1 phù hợp với hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng đã được cấp.
10	SH4-14	nt
11	SH4-15	nt
12	SH4-19	nt
13	SH4-24	nt
14	SH4-32	nt
15	SH4-33	nt
16	SH4-35	
<b>II Theo văn bản số 43/2024/CV-IDJ</b>		
1	SH1-03	Căn hộ xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài, bên trong chưa xây dựng, vị trí cầu thang chờ và cửa phía sau tầng 1 phù hợp với hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng đã được cấp.
2	SH1-17	nt
3	SH1-19	nt
4	SH1-20	nt
5	SH3-16	nt
6	SH3-19	nt
7	SH3-28	nt
8	SH3-59	nt
<b>Tổng số 25 căn hộ</b>		

+ Có **22** căn hộ xây dựng thô chưa đưa vào ở, tại thời điểm kiểm tra hiện trạng đúng theo hồ sơ thiết kế và giấy phép xây dựng được duyệt.

+ Có **01** căn hộ Shophouse (*ký hiệu SH1-22*) xây dựng, cải tạo đưa vào ở chưa phù hợp với hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng được cấp, nhưng đã có Báo cáo số 207/BC-TTGĐCL&QHXD ngày 29/6/2023 của Trung tâm Giám định chất lượng và Quy hoạch xây dựng tỉnh Lạng Sơn; văn bản số 170/SXD-QLXD ngày 25/01/2024 của Sở Xây dựng v/v xác nhận phần diện tích xây dựng không đúng giấy phép xây dựng; qua kiểm tra đủ điều kiện an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Có **02** căn hộ Shophouse (*ký hiệu SH1-29 và SH1-30*) đã xây dựng, cải tạo (chưa hoàn thiện và đưa vào sử dụng để ở) không phù hợp với hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng được cấp, cụ thể thay đổi cải tạo thông tầng cả 2 căn, hố pit chờ của thang máy.

### **III. Kết luận**

Qua xem xét Hồ sơ và kết quả kiểm tra hiện trạng đối với **25 căn hộ** nêu trên, căn cứ các quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 3 Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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:

**1.** 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 **23** căn hộ (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 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 23 căn hộ nêu trên sau thời điểm có thông báo theo đúng quy định.

2. Đối với 02 căn hộ Shophouse (ký hiệu SH1-29 và SH1-30) đã đầu tư xây dựng chưa phù hợp với hồ sơ thiết kế thi công và giấy phép xây dựng được cấp duyệt, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, thẩm định theo quy định.

#### IV. 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.

- Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai để 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.

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 TTĐT Sở);
- Lưu: VT, QLDD<sub>(VKL)</sub>.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



*Chu Văn Thạch*  
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**



(Kèm theo Thông báo số: 115/TB-STNMT ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Sở TN&MT)

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	SH1-22	88,75	73,0	351,1	
2	SH1-12A	88,75	73,00	351,1	
3	SH1-26	88,75	73,00	351,1	
4	SH1-27	88,75	73,00	351,1	
5	SH1-38	177,50	127,8	985,5	
6	SH2-08	78,75	69,50	257,30	
7	SH2-61	78,75	69,50	257,30	
8	SH3-09	78,75	69,50	257,30	
9	SH4-14	81,50	71,00	261,60	
10	SH4-15	89,65	75,30	276,20	
11	SH4-19	81,50	71,00	261,60	
12	SH4-24	81,50	71,00	261,60	
13	SH4-32	81,50	71,00	261,60	
14	SH4-33	81,50	71,00	261,60	
15	SH4-35	81,50	71,00	261,60	
16	SH1-03	88,75	73,00	351,1	
17	SH1-17	88,75	73,00	351,1	
18	SH1-19	88,75	73,00	351,1	
19	SH1-20	88,75	73,00	351,1	
20	SH3-16	78,75	127,8	257,30	
21	SH3-19	78,75	69,50	257,30	
22	SH3-28	78,75	69,50	257,30	
23	SH3-59	78,75	69,50	257,30	

