

Số: /TB- STNMT

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được 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 cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4. Thành phần hồ sơ gồm:

- Báo cáo số 128/BC-HUD4 ngày 05/9/2022 về báo cáo kết quả thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công;
- Công văn số 2114/SXD-QLCL ngày 15/4/2021 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 để đưa vào sử dụng đối với hạng mục đường giao thông - Tuyến D03 (từ nút giao D14 đến D16) thuộc Công trình hạ tầng kỹ thuật phân kỳ 2 – Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ.
- Thông báo số 786/TB-QLĐT ngày 17/8/2022 của phòng Quản lý đô thị - UBND thành phố Sầm Sơn về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng để đưa vào sử dụng đối với hạng mục đường giao thông Công trình hạ tầng kỹ thuật phân kỳ 1, 3 và 4 Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn;
- Quyết định số 4346/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn (kèm theo Mặt bằng QHCT).

Ngày 13/9/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các đơn vị: Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở, UBND thành phố Sầm Sơn và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4 tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn (Có *Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Sau khi xem xét hồ sơ và kiểm tra thực địa, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4:

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4 được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng

Xương (nay là thành phố Sầm Sơn) tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/4/2012; được UBND tỉnh giao đất để thực hiện dự án tại các Quyết định:

- Số 3467/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 với diện tích 138.000 m²;
- Số 5566/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và số 555/QĐ-UBND ngày 14/02/2020 với diện tích 468.833,1 m²;
- Số 1310/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 với diện tích 5.788,1m².

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4346/QĐ-UBND ngày 24/10/2019.

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4 đề nghị đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn đối với các lô đất sau:

* Phân kỳ II dự án:

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT15 gồm 08 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 05 và từ ô 09 đến ô 11;
- Nhà ở liên kế Lô LK12 gồm 03 ô đất có ký hiệu từ ô 34 đến ô 36;

* Phân kỳ III dự án:

Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT20 gồm 06 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 06;

* Phân kỳ IV dự án:

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT01 gồm 30 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 30;
- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT01A gồm 12 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 12;
- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT01B gồm 12 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 12;
- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT02 gồm 20 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 20;
- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT03 gồm 24 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 24;
- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT04 gồm 16 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 16;
- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT05 gồm 24 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 24;
- Nhà ở liên kế Lô LK13 gồm 56 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 56.

2. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

2.1. Việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:

Khu vực dự án đã được đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: san nền, giao thông, vỉa hè, cấp thoát nước, điện chiếu sáng) đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

2.2. Việc đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất:

* Phân kỳ III dự án:

Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT20 gồm 06 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 06 nằm tại mặt tiền tuyến đường ranh giới phía Đông của phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 22m đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

* Phân kỳ IV dự án:

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT01 gồm:

+ 14 ô đất có ký hiệu từ 01 đến 14 nằm tại mặt tiền tuyến đường ranh giới phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 24m đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất;

+ Ô đất ký hiệu 15 nằm tại mặt tiền tuyến đường ranh giới phía Đông của phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 22m đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất;

+ 15 ô đất có ký hiệu từ 16 đến 30 nằm tại mặt tiền tuyến đường nội bộ dự án hiện chưa đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT01A gồm:

+ 06 ô đất có ký hiệu từ 01 đến 06 nằm tại mặt tiền tuyến đường ranh giới phía Đông của phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 22m đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất;

+ 06 ô đất có ký hiệu từ 07 đến 12 nằm tại mặt tiền tuyến đường nội bộ dự án hiện chưa đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT01B gồm 12 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 12 nằm tại mặt tiền tuyến đường nội bộ dự án hiện chưa đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT02 gồm 20 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 20 nằm tại mặt tiền tuyến đường nội bộ dự án hiện chưa đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT03 gồm:

+ 22 ô đất có ký hiệu từ 01 đến 11 và từ 14 đến 24 nằm tại mặt tiền tuyến đường nội bộ dự án hiện chưa đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất;

+ 02 ô đất có ký hiệu 12 và 13 nằm tại mặt tiền tuyến đường ranh giới phía Đông của phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 22m đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT04 gồm 16 ô đất có ký hiệu từ ô 01 đến ô 16 nằm tại mặt tiền tuyến đường nội bộ dự án hiện chưa đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

- Nhà ở biệt thự thấp tầng Lô BT05 gồm:

+ 22 ô đất có ký hiệu từ 01 đến 11 và từ 14 đến 24 nằm tại mặt tiền tuyến đường nội bộ dự án hiện chưa đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất;

+ 02 ô đất có ký hiệu 12 và 13 nằm tại mặt tiền tuyến đường ranh giới phía Đông của phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 22m đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

- Nhà ở liên kế Lô LK13 gồm:

+ 49 ô đất ký hiệu từ 01 đến 22 và từ 30 đến 56 nằm tại mặt tiền tuyến đường nội bộ dự án hiện chưa đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất;

+ 07 ô đất ký hiệu từ 23 đến 29 nằm tại mặt tiền tuyến đường ranh giới phía Đông của phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 22m đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất.

3. Căn cứ pháp lý:

- Ngày 14/5/2020, UBND tỉnh có Quyết định số 1669/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 và Điều 1 Quyết định số 5115/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh về quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn:

“1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định số 414/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh như sau:

“Điều 1. Quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất sau 2 khi hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn (phân kỳ 3 và 4), cụ thể như sau:

- Tổng số lô đất thiết kế quy hoạch xây dựng dạng nhà ở phân lô: 332 lô.

- Số lô đất được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết: 257 lô (trừ 75 lô nằm tại mặt tiền tuyến đường Quốc lộ 47 có chỉ giới đường đỏ 36m, gồm 14 lô (từ lô 1 đến lô 14 thuộc LK01B); tuyến đường ranh giới phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 24m, gồm 36 lô (từ lô 23 đến lô 44 thuộc LK02; Từ lô 1 đến lô 14 thuộc BT01); tuyến đường ranh giới phía Đông của phân kỳ 3 và phân kỳ 4 có chỉ giới đường đỏ 22m, gồm 25 lô (lô 28 LK01B; lô 1 đến 6 thuộc BT01A; lô 15 BT-01; lô 12, lô 13 thuộc BT03; lô 12, lô 13 thuộc BT05; từ lô 1 đến lô 6 thuộc BT20; từ lô 23 đến lô 29 thuộc LK13)).”

- Ngày 15/4/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 2114/SXD-QLCL về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 để đưa vào sử dụng đối với hạng mục đường giao thông - Tuyến D03 (từ nút giao D14 đến D16) thuộc Công trình hạ tầng kỹ thuật phân kỳ 2 – Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ. Các hạng mục, công trình còn lại (không thuộc công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của pháp luật), Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định và báo cáo kết quả thực hiện về Sở Xây dựng Thanh Hóa để theo dõi.

- Ngày 17/8/2022, phòng Quản lý đô thị - UBND thành phố Sầm Sơn có Thông báo số 786/TB-QLĐT về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng để đưa vào sử dụng đối với

hạng mục đường giao thông Công trình hạ tầng kỹ thuật phân kỳ 1, 3 và 4 Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn

4. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Trên cơ sở đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4 tại Báo cáo số 128/BC-HUD4 ngày 05/9/2022; căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 của UBND tỉnh, Công văn số 2414/SXD-QLCL ngày 15/4/2021 của Sở Xây dựng, Thông báo số 786/TB-QLĐT ngày 17/8/2022 của phòng Quản lý đô thị - UBND thành phố Sầm Sơn, Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4 và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn đã được đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: san nền, giao thông, vỉa hè, cấp thoát nước, điện chiếu sáng) đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Do đó:

- 162 ô đất thuộc khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở theo khoản 1 Điều 1 Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 của UBND tỉnh đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- 38 ô đất không thuộc khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở theo khoản 1 Điều 1 Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 của UBND tỉnh đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

(Có danh sách các ô đất đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo)

5. Trách nhiệm của Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan

5.1. Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD4:

- Hoàn chỉnh hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các lô đất đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại Khoản 3 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.

- Quản lý việc xây dựng nhà ở tại dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt;

- Trường hợp quyền sử dụng đất đang thế chấp thì chủ đầu tư phải có giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các quy định hiện hành của pháp luật.

5.2. UBND thành phố Sầm Sơn: Tăng cường quản lý việc xây dựng nhà ở tại dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

5.3. Văn phòng Đăng ký đất đai tổ chức kiểm tra và thực hiện các công việc theo quy định tại Khoản 4 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.

5.4. Trung tâm Công nghệ thông tin – Sở Tài nguyên và Môi trường đăng tải công khai kết quả kiểm tra hiện trạng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thông báo này trên Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường (Website: <http://stnmt.thanhhoa.gov.vn>).

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như trên để các đơn vị thực hiện theo quy định của pháp luật.

(Thông báo này thay thế Thông báo số 185/TB-STNMT ngày 07/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường)./.

Nơi nhận:

- Cty CP ĐTXD HUD4 (để thực hiện);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- UBND thành phố Sầm Sơn (để phối hợp);
- Văn phòng ĐKĐĐ (t/h);
- Trung tâm CNTT (để t/h);
- Lưu: VT - CSĐĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lưu Trọng Quang

**DANH SÁCH CÁC Ô ĐẤT ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI DỤC
HAI BỜ SÔNG ĐỜ, THÀNH PHỐ SÀM SƠN**

(Kèm theo Thông báo số /TB-STNMT ngày tháng năm 2023
của Sở Tài nguyên và Môi trường)

STT	Ký hiệu ô đất	STT	Ký hiệu ô đất	STT	Ký hiệu ô đất
I	Lô BT-20 (Phân kỳ III)				
1	1	3	3	5	5
2	2	4	4	6	6
II	Lô BT-01 (Phân kỳ IV)				
1	1	11	11	21	21
2	2	12	12	22	22
3	3	13	13	23	23
4	4	14	14	24	24
5	5	15	15	25	25
6	6	16	16	26	26
7	7	17	17	27	27
8	8	18	18	28	28
9	9	19	19	29	29
10	10	20	20	30	30
III	Lô BT-01A (Phân kỳ IV)				
1	1	5	5	9	9
2	2	6	6	10	10
3	3	7	7	11	11
4	4	8	8	12	12
IV	Lô BT-01B (Phân kỳ IV)				
1	1	5	5	9	9
2	2	6	6	10	10
3	3	7	7	11	11
4	4	8	8	12	12
V	Lô BT-02 (Phân kỳ IV)				
1	1	8	8	15	15
2	2	9	9	16	16
3	3	10	10	17	17
4	4	11	11	18	18
5	5	12	12	19	19
6	6	13	13	20	20
7	7	14	14		
VI	Lô BT-03 (Phân kỳ IV)				
1	1	9	9	17	17
2	2	10	10	18	18
3	3	11	11	19	19
4	4	12	12	20	20
5	5	13	13	21	21

6	6	14	14	22	22
7	7	15	15	23	23
8	8	16	16	24	24
VII	Lô BT-04 (Phân kỳ IV)				
1	1	7	7	13	13
2	2	8	8	14	14
3	3	9	9	15	15
4	4	10	10	16	16
5	5	11	11		
6	6	12	12		
VIII	Lô BT-05 (Phân kỳ IV)				
1	1	9	9	17	17
2	2	10	10	18	18
3	3	11	11	19	19
4	4	12	12	20	20
5	5	13	13	21	21
6	6	14	14	22	22
7	7	15	15	23	23
8	8	16	16	24	24
IX	Lô LK-13 (Phân kỳ IV)				
1	1	20	20	39	39
2	2	21	21	40	40
3	3	22	22	41	41
4	4	23	23	42	42
5	5	24	24	43	43
6	6	25	25	44	44
7	7	26	26	45	45
8	8	27	27	46	46
9	9	28	28	47	47
10	10	29	29	48	48
11	11	30	30	49	49
12	12	31	31	50	50
13	13	32	32	51	51
14	14	33	33	52	52
15	15	34	34	53	53
16	16	35	35	54	54
17	17	36	36	55	55
18	18	37	37	56	56
19	19	38	38		