

Số: /TB-STNMT

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra các điều kiện để thực hiện đăng ký đất đai và công trình xây dựng không phải là nhà ở tại dự án Champarama Resort & Spa, có địa chỉ tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vega City

Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Vega City đề nghị thực hiện thủ tục hành chính “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, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở - trường hợp kiểm tra điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của Chủ đầu tư (trong dự án phát triển nhà ở hoặc dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở)”. Đối với 79 công trình xây dựng (Công ty gọi là 79 căn SH). Mã số biên nhận hồ sơ: 0142400220.

1. Về thành phần hồ sơ:

- 79 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp cho Công ty CP Vega City (theo danh sách đính kèm).

- Thông báo số 144/GĐ-GĐ-HTKT/HT ngày 30/8/2023 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thông báo về Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng

- Giấy phép xây dựng số: 14/GPXD-SXD ngày 20/3/2020 (được điều chỉnh tại các Phụ lục ngày 14/3/2023 và Phụ lục ngày 15/8/2023) trong đó có phần ngầm của các công trình từ SH1-SH5 tại mục 2.2.4 Giấy phép số 03/GPXD-SXD ngày 18/6/2021 đối với Công trình SH1-SH5 tại mục 2.3.

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Bản vẽ mặt bằng là Hồ sơ xin phép xây dựng kèm theo Giấy phép xây dựng số 14/GPXD-SXD ngày 20/3/2020 (được điều chỉnh tại các Phụ lục ngày 14/3/2023 và Phụ lục ngày 15/8/2023) và Giấy phép số 03/GPXD-SXD ngày 18/6/2021.

- Danh sách các Công trình xây dựng (theo Quy hoạch xây dựng ký hiệu là SH1-SH5) thể hiện các thông tin về diện tích đất, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng.

Thực hiện theo quy trình giải quyết hồ sơ theo quy trình nội bộ quy định tại Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh và nội dung

Thông báo số 468/TB-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa, ngày 22/04/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã chủ trì và phối hợp các Sở, Ngành, địa phương (gồm: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Du lịch, Cục Thuế tỉnh, UBND thành phố Nha Trang và UBND phường Vĩnh Hòa) tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng công trình xây dựng trên đất đối với 79 Công trình xây dựng (trong các khu SH1-SH5) trong Dự án Champarama Resort & Spa của Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Vega City, tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang. Có Biên bản kiểm tra hiện trạng kèm theo.

Sau buổi kiểm tra, các cơ quan, đơn vị gửi Văn bản ý kiến về Sở Tài nguyên và Môi trường gồm: Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1671/SKHĐT-DN ngày 26/04/2024; Sở Tài chính tại Văn bản số 1921/STC-QLN ngày 03/5/2024; UBND thành phố Nha Trang tại Văn bản số 3702/UBND-QLĐT ngày 17/05/2024; UBND phường Vĩnh Hòa tại Văn bản số 675/UBND ngày 23/04/2024 và Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 3319/CTKHH-HKDCN ngày 14/06/2024 và Văn bản số 5090/CTKHH-HKDCN ngày 17/07/2024; Văn bản của Công ty Cổ phần Vega City gửi Cục Thuế tỉnh số 91/2024/CT-VEGA ngày 26/6/2024. (Đồng thời Sở cũng tiếp tục sử dụng các ý kiến của các Sở, ngành, địa phương đã góp ý khi kiểm tra điều kiện Đợt 1 đối với 64 Công trình xây dựng tại Thông báo số 41/TB-STNMT-CCQLĐĐ ngày 05/02/2024).

Căn cứ thành phần hồ sơ Công ty nộp tại bộ phận Một cửa, kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng công trình xây dựng, ý kiến các ngành và quy định pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường Thông báo về kết quả kiểm tra cho Công ty Cổ phần Vega City như sau:

2. Về Kết quả kiểm tra:

a) Về nội dung thành phần hồ sơ nhận:

- Đối với 79 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp; Do vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa có trách nhiệm kiểm tra và chịu trách nhiệm về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

- Đối với các giấy tờ khác theo thành phần hồ sơ Công ty nộp, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào nội dung do cơ quan có thẩm quyền giải quyết trước đó, để làm căn cứ giải quyết hồ sơ theo thẩm quyền và thời gian theo quy định tại khoản 7, Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (khoản này được bổ sung bởi khoản 7, Điều 1, Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ).

b) Về kiểm tra hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng Khu đất đã xây dựng 173 công trình xây dựng trong khu SH1-SH5¹ (trong đó đã bao gồm 79 công trình xây dựng theo hồ sơ đề nghị thẩm định). Thuộc một phần khu đất diện tích 12,03 ha (Khu C), đã được UBND tỉnh cho Công ty thuê đất tại Quyết định số 3268/QĐ-

¹ Các tên gọi này được ghi theo quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa, Văn bản số 191/SXD-NGÀY 19/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa và Văn bản số 641/UBND-XDND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

UBND, ngày 28/10/2016; Mục đích sử dụng đất: Thương mại, dịch vụ. Thời hạn đến hết ngày 16/4/2063; Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm từ 17/8/2001 đến hết ngày 23/6/2015; Trả tiền một lần kể từ ngày 24/6/2015 đến hết ngày 16/4/2063; Đất không có tranh chấp, Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

c) Về kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng: 79 Công trình xây dựng Công ty đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua là một phần trong 173 Công trình xây dựng có ký hiệu SH1...đến SH5... (mã theo quy hoạch Xây dựng chi tiết). Việc phân ra từng ô đất đã được Sở Xây dựng có ý kiến tại điểm c, Khoản 3.2 của Văn bản số 191/SXD-KTQH ngày 19/01/2021 và đã được UBND tỉnh thống nhất tại Văn bản số 641/UBND-XDND ngày 22/01/2021.

- Các khối công trình xây dựng dịch vụ thương mại (bao gồm 79 công trình xây dựng trong tổng 173 công trình xây dựng nêu trên; Các công trình xây dựng này không có chức năng: khách sạn, căn hộ lưu trú, căn hộ ở) đã được Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng Công trình xây dựng, ban hành Thông báo số 144/GĐ-HTKT/HT ngày 30/8/2023, chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Công ty Cổ phần Vega City đối với công trình Dịch vụ du lịch thương mại SH1-SH5 thuộc Dự án Champarama Resort & Spa.

Do vậy, Đoàn đã tiến hành kiểm tra tại 05/79 Công trình xây dựng có mã số SH1-B4A-6; SH1.B10-2; SH4.B3A-1; SH3.B7-7 và SH2.B5D-2 (mã này được ghi tại Bản đồ kèm theo Công văn số 191/SXD-KTQH ngày 19/01/2021). Qua kiểm tra, các công trình xây dựng nêu trên được xây dựng thô đã hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của công trình xây dựng. Nội thất chưa được hoàn thiện, chưa có cầu thang, để kết nối tầng hầm và 2 tầng nổi, chưa có hệ thống điện, nước, thoát nước.

05 Công trình xây dựng trên đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng cho chủ đầu tư Dự án (Công ty CP Vega City) theo các Giấy chứng nhận số: DM-797764, số vào sổ CT-27893 cấp ngày 06/12/2023; số DM-797803, số vào sổ CT-27904, cấp ngày 21/12/2023; Số DM-797945, số vào sổ CT-28093, cấp ngày 05/01/2024; số DM-797935, số vào sổ CT-28083, cấp ngày 05/01/2024 và số DM-797710, số vào sổ CT-27820, cấp ngày 17/11/2023).

- Đối với các công trình xây dựng còn lại (74 công trình): cũng đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu công trình xây dựng cho Chủ đầu tư dự án.

Các bước về thực hiện quy trình và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu công trình xây dựng (bao gồm thực hiện các bước về thực hiện đo vẽ công trình xây dựng, đã thực hiện kiểm tra và đối chiếu hồ sơ pháp lý có liên quan...) đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa thực hiện kiểm tra trước khi cấp 79 Giấy chứng nhận nêu trên cho Công ty. Sở Tài nguyên và Môi trường giao Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa có trách nhiệm quyết định việc thực hiện công tác kiểm tra theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp quy định pháp luật khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua.

d) Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Về quyền của người thuê đất: Công ty được Nhà nước cho thuê đất theo Quyết định số 3268/QĐ-UBND, ngày 28/10/2016, với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do đó Công ty có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định tại Điều 174 Luật Đất đai khi có đủ điều kiện theo quy định pháp luật; Và điểm d, Khoản 1, Điều 11 của Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 quy định về Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, *“Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây: Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;”*.

Đảm bảo nguyên tắc tại Khoản 1, Điều 19, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 như sau: Việc mua, bán nhà, công trình xây dựng phải gắn liền với quyền sử dụng đất.

- Về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 gồm:

+ Về nội dung đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng: Công ty Cổ phần Vega City đã nộp 79 Giấy chứng nhận do Văn phòng Đăng ký đất đai cấp theo thẩm quyền.

+ Về nội dung Đất không có tranh chấp: Theo ý kiến của UBND phường Vĩnh Hòa tại Văn bản số 675/UBND ngày 23/04/2024: *“Qua tình hình theo dõi tại địa phương, tại khu vực dự án thuộc khu C, không phát sinh đơn thư tranh chấp đất đai, khiếu nại, khiếu kiện liên quan việc sử dụng đất của Công ty cổ phần Vega City”*. Và tại thời điểm kiểm tra thực địa, UBND phường Vĩnh Hòa xác nhận là Dự án không có tranh chấp; các cơ quan liên quan xác định Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

+ Về nội dung “Trong thời hạn sử dụng đất”: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 16/4/2063 nên vẫn thuộc thời hạn sử dụng đất theo quy định;

- Về nghĩa vụ tài chính về đất đai: Theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 8614/CTKHH-HKDCN ngày 21/11/2023 và Văn bản số 754/CTKHH-DKDCN ngày 26/01/2024 thì đối với dự án Champarama Resort & Spa - Khu C:

+ Về tiền thuê đất: *“Căn cứ các Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 29/12/2016, số 2138/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 và số 3406/QĐ-UBND ngày 22/12/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất phải nộp đối với Khu C của Dự án Champarama Resort & Spa tại phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, Cục Thuế đã ban hành thông báo tiền thuê đất phải nộp cho Công ty thực hiện. Công ty đã nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo thông báo của Cục Thuế”*

+ Về lệ phí trước bạ nhà, đất: *“Căn cứ Quyết định cho thuê đất, Phiếu chuyển thông tin địa chính và hồ sơ kèm theo do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa chuyển đến, Cục Thuế đã ban hành các thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất*

đối với Khu C của Dự án Champarama Resort & Spa cho Công ty Cổ phần Vega City thực hiện theo quy định. Công ty đã nộp tiền lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước theo các thông báo của Cục Thuế”.

+ Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính khác: Theo Văn bản số 3319/CTKHH-HKDCN ngày 14/6/2024 của Cục Thuế tỉnh có nội dung như sau: *“Qua tra cứu trên Hệ thống quản lý thuế tập trung TMS, tính đến ngày 04/6/2024, Công ty Cổ phần Vega City còn nợ tiền chậm nộp tiền thuế thu nhập doanh nghiệp (tiểu mục 4918) với số tiền là 185.363.970 đồng.”*

Ngày 17/7/2024 Cục Thuế tỉnh có văn bản số 5090/CTKHH-QLN gửi Công ty CP Vega City trong đó xác nhận *“Đến hết ngày 16/7/2024, Công ty Cổ phần Vega City không có trong danh sách doanh nghiệp còn nợ tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp theo hồ sơ khai thuế nộp tại Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa (Cơ quan thuế chưa thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật thuế)”*. Ngày 22/7/2024 Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhận được Văn bản số 5090/CTKHH-QLN ngày 17/7/2024 của Cục Thuế.

Do vậy, nội dung này Sở Tài nguyên và Môi trường đồng gửi Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa để kiểm tra các nội dung liên quan đến nghĩa vụ tài chính của Dự án trong quá trình thực hiện theo quy định.

3. Thông báo kết quả kiểm tra:

Căn cứ các quy định đã nêu trên, theo hồ sơ Công ty Cổ phần Vega City đã nộp, kết quả kiểm tra thực địa và ý kiến góp ý của các đơn vị có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như sau:

Công ty Cổ phần Vega City đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa cấp 79 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đáp ứng các điều kiện được quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 (Đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất), Công ty Cổ phần Vega City được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các quy định nêu trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển cho Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa hồ sơ do Công ty Cổ phần Vega City nộp, trong đó bao gồm Bản gốc 79 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng, danh sách 79 Công trình xây dựng.

Sở Tài nguyên và Môi trường giao các đơn vị có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

a) Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa: Có trách nhiệm kiểm tra, đảm bảo việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Vega City là đúng với quy định pháp luật và Công ty đảm bảo được các điều kiện chuyển nhượng công trình theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, về kinh doanh bất động sản thì thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật, bên cạnh đó cần lưu ý phải đảm bảo một số nội dung:

+ Kiểm tra hồ sơ của Chủ đầu tư liên quan đến việc xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung và sử dụng riêng của hạng mục công trình, từng phần diện tích của hạng mục công trình theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư dự án, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp, quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, giấy phép xây dựng và được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng và đảm bảo phù hợp với danh sách 79 công trình xây dựng trong các khu SH1-SH5 do Chủ đầu tư lập và nộp gồm các thông tin tên của tài sản, diện tích đất, diện tích xây dựng sử dụng chung, sử dụng riêng của từng tài sản.

+ Khi cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư được chỉnh lý biên động để chuyển sang hình thức sử dụng chung đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của người sử dụng đất.

+ Kiểm tra Bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký.

+ Khi kiểm tra về điều kiện nhận quyền của người sử dụng đất, phải đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 169 Luật Đất đai và các quy định khác có liên quan theo quy định.

b) Trung tâm Công nghệ thông tin và Tài nguyên và Môi trường: Có trách nhiệm: Đăng thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Công ty Cổ phần Vega City có trách nhiệm:

- Nộp hồ sơ về Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa (qua Trung tâm Dịch vụ hành chính công) để kiểm tra và thực hiện thủ tục 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 mua 79 công trình xây dựng trong các khu SH1-SH5 thuộc Dự án, hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký theo quy định pháp luật.

- Công ty chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ và các giấy tờ liên quan do Công ty nộp. Sở Tài nguyên và Môi trường không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó (theo quy định tại Khoản 7 Điều 01 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ).

- Chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản theo quy định tại Khoản 04 Điều 01 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm về việc thực hiện các quy định liên quan việc kinh doanh bất động sản theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 382/SXD-QLN ngày 26/01/2024 và Văn bản số 4049/SXD-QLN ngày 20/11/2023: Trường hợp chủ đầu tư đưa công trình vào kinh doanh theo quy định tại Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì phải đảm bảo các quy định về nguyên tắc kinh doanh

bất động sản, điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh, điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh, trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 4, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

- Về kiểm tra các điều kiện liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Theo Văn bản số 3702/UBND-QLĐT ngày 17/5/2024 và Văn bản số 822/UBND-QLĐT ngày 29/01/2024 của UBND thành phố Nha Trang có ý kiến như sau: *“- Về hạ tầng trong dự án được thực hiện theo Giấy phép xây dựng số 14/GPXD ngày 20/3/2020 và điều chỉnh ngày 14/3/2023 của Sở Xây dựng Khánh Hòa; Về thu gom rác thải: Công ty Cổ phần Môi trường Đô thị Nha Trang thực hiện dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải sinh hoạt tại dự án theo Hợp đồng dịch vụ số 3441/2023/HĐ-TGVCLRTSH ngày 03/1/2023; Về cấp nước: Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa thực hiện dịch vụ cấp nước tại dự án theo Hợp đồng dịch vụ số 2200161880/HĐ-CTN ngày 11/08/2022 và Hợp đồng dịch vụ số 2200161881/HĐ-CTN ngày 11/08/2022; Về cấp điện: Công ty Cổ phần điện lực Khánh Hòa thực hiện dịch vụ cung cấp điện tại dự án theo Hợp đồng mua bán điện số hợp đồng 20000651 ngày 30/9/2020.”*

+ Pháp luật về đất đai không có quy định về việc Sở Tài nguyên và Môi trường phải kiểm tra hạ tầng kỹ thuật đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án không phải dự án kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, theo Khoản 3, Điều 13, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có quy định về Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản như sau:

“3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.”

Do đó, Công ty Cổ phần Vega City có trách nhiệm thực hiện đúng quy định các nội dung liên quan đến hạ tầng kỹ thuật của Dự án theo quy định pháp luật.

4. Về một số nội dung khác có liên quan:

Theo ý kiến của Cục Đăng ký dữ liệu Thông tin đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 227/CĐKDLTĐĐ-ĐKĐĐ ngày 27/02/2024 như sau:

“Tại Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai đã quy định thời điểm, điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại khoản 4 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP đã quy định chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ

điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Tại khoản 7 Điều 60 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một điều của Luật Đất đai (được bổ sung tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) đã quy định cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Tại khoản 2 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) đã quy định Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng không phải là nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án.

Căn cứ các quy định nêu trên thì pháp luật về đất đai không có quy định việc kiểm tra điều kiện theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản của cơ quan quản lý nhà nước lĩnh vực xây dựng, lĩnh vực kinh doanh bất động sản; việc các cơ quan quản lý nhà nước lĩnh vực xây dựng, lĩnh vực kinh doanh bất động sản ở địa phương kiểm tra các điều kiện này do các pháp luật khác quy định.”

Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đồng gửi Thông báo kết quả kiểm tra này và hồ sơ (file kèm) có liên quan để các Sở, ngành, địa phương chủ động trong việc kiểm tra điều kiện theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản của cơ quan quản lý nhà nước lĩnh vực xây dựng, lĩnh vực kinh doanh bất động sản và lĩnh vực đầu tư (nếu có) theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra để Công ty Cổ phần Vega City và các cơ quan, đơn vị liên quan biết và thực hiện./.

(Đính kèm Danh sách 79 Công trình xây dựng do Công ty Cổ phần Vega City nộp thực hiện thủ tục hành chính)

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các PGĐ sở (để biết);
- Các Sở: XD, KHĐT, DL, TC (p/h);
- Cục Thuế tỉnh (p/h);
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- Trung tâm CNTT sở TNMT (t/h);
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, HN.

GIÁM ĐỐC

Vũ Chí Hiếu

PHỤ LỤC

*Kèm theo Thông báo số...../TB-STNMT ngày/..../2024
của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa*

STT	Số phát hành GCN	Số vào sổ GCN	Thửa/lô đất số	Số tờ	Địa chỉ	Diện tích đất (m²)	Diện tích xây dựng (m²)	Diện tích sàn (m²)	Ghi chú
1	DM 797801	CT-27902	1023	71	Dịch vụ thương mại SH1.B4A-2	55.00	54.20	196.00	
2	DN 329062	CT-28065	1022	71	Dịch vụ thương mại SH1.B4A-3	55.00	54.20	195.80	
3	DM 797764	CT-27893	1019	71	Dịch vụ thương mại SH1.B4A-6	55.00	43.40	185.00	
4	DM 797688	CT-27842	1030	71	Dịch vụ thương mại SH1.B5B-1	50.00	49.20	181.10	
5	DM 797689	CT-27843	1029	71	Dịch vụ thương mại SH1.B5B-2	50.00	49.20	181.50	
6	DM 797802	CT-27903	1032	71	Dịch vụ thương mại SH1.B10-1	50.00	49.20	181.30	
7	DM 797803	CT-27904	1033	71	Dịch vụ thương mại SH1.B10-2	50.00	49.20	179.60	
8	DM 797804	CT-27905	1035	71	Dịch vụ thương mại SH1.B10-4	50.00	49.20	179.60	
9	DM 797805	CT-27906	1036	71	Dịch vụ thương mại SH1.B10-5	50.00	49.20	181.30	
10	DM 797710	CT-27820	1009	71	Dịch vụ thương mại SH2.B5D-2	50.00	40.50	172.40	
11	DM 797713	CT-27823	1002	71	Dịch vụ thương mại SH2.B9B-1	50.00	40.40	173.70	
12	DM 797714	CT-27824	1001	71	Dịch vụ thương mại SH2.B9B-2	50.00	39.90	171.50	
13	DM 797715	CT-27825	1000	71	Dịch vụ thương mại SH2.B9B-3	50.00	39.90	170.80	
14	DM 797716	CT-27826	999	71	Dịch vụ thương mại SH2.B9B-4	50.00	40.40	173.70	
15	DM 797923	CT-28071	1146	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-1	55.00	54.20	198.40	
16	DM 797924	CT-28072	1148	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-2	55.00	54.20	196.40	
17	DM 797806	CT-27907	1150	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-3	55.00	54.20	196.40	
18	DM 797925	CT-28073	1152	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-4	55.00	54.20	196.40	
19	DM 797808	CT-27909	1159	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-9	55.00	54.20	196.40	
20	DM 797929	CT-28077	1157	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-10	55.00	54.20	196.40	

21	DM 797809	CT- 27910	1151	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-13	55.00	54.20	196.40	
22	DM 797932	CT- 28080	1149	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-14	55.00	54.20	196.40	
23	DM 797810	CT- 27911	1145	71	Dịch vụ thương mại SH3.B6B-16	55.00	54.20	198.40	
24	DM 797811	CT- 27912	1126	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-1	55.00	54.20	197.60	
25	DM 797812	CT- 27913	1125	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-2	55.00	54.20	195.90	
26	DM 797934	CT- 28082	1124	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-3	55.00	54.20	195.90	
27	DM 797691	CT- 27845	1123	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-4	55.00	54.20	195.90	
28	DM 797692	CT- 27846	1122	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-5	55.00	54.20	195.90	
29	DM 797693	CT- 27847	1121	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-6	55.00	54.20	197.60	
30	DM 797935	CT- 28083	1132	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-7	55.00	54.20	197.60	
31	DM 797936	CT- 28084	1130	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-9	55.00	54.20	195.90	
32	DM 797695	CT- 27849	1129	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-10	55.00	54.20	195.90	
33	DM 797696	CT- 27850	1128	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-11	55.00	54.20	195.90	
34	DM 797697	CT- 27851	1127	71	Dịch vụ thương mại SH3.B7-12	55.00	54.20	197.60	
35	DM 797698	CT- 27852	1139	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-2	55.00	54.20	195.90	
36	DM 797813	CT- 27914	1138	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-3	55.00	54.20	195.90	
37	DM 797938	CT- 28086	1137	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-4	55.00	54.20	195.90	
38	DM 797939	CT- 28087	1133	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-5	50.00	49.20	179.80	
39	DM 797940	CT- 28088	1134	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-6	50.00	49.20	178.10	
40	DM 797814	CT- 27915	1135	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-7	50.00	49.20	178.10	
41	DM 797941	CT- 28089	1136	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-8	50.00	49.20	179.80	
42	DM 797815	CT- 27916	1141	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-9	55.00	54.20	199.20	
43	DM 797942	CT- 28090	1142	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-10	55.00	54.20	195.90	
44	DM 797816	CT- 27917	1143	71	Dịch vụ thương mại SH3.B8-11	55.00	54.20	195.90	
45	DM 797943	CT- 28091	1161	71	Dịch vụ thương mại SH3.B9A-4	50.00	43.60	180.20	

46	DM 797945	CT- 28093	1075	71	Dịch vụ thương mại SH4.B3A-1	55.00	54.20	200.70	
47	DM 797819	CT- 27920	1074	71	Dịch vụ thương mại SH4.B3A-2	55.00	54.20	197.20	
48	DM 797946	CT- 28094	1073	71	Dịch vụ thương mại SH4.B3A-3	55.00	54.10	196.80	
49	DM 797820	CT- 27921	1072	71	Dịch vụ thương mại SH4.B3A-4	55.00	54.20	197.20	
50	DM 797947	CT- 28095	1071	71	Dịch vụ thương mại SH4.B3A-5	55.00	54.20	197.10	
51	DM 797700	CT- 27854	1082	71	Dịch vụ thương mại SH4.B3A-8	55.00	43.80	190.40	
52	DM 797728	CT- 27857	1079	71	Dịch vụ thương mại SH4.B3A-11	55.00	43.50	186.50	
53	DM 797730	CT- 27859	1077	71	Dịch vụ thương mại SH4.B3A-13	55.00	43.40	186.20	
54	DM 797732	CT- 27861	1060	71	Dịch vụ thương mại SH4.B6-1	55.00	43.80	188.10	
55	DM 797733	CT- 27862	1059	71	Dịch vụ thương mại SH4.B6-2	55.00	43.50	186.30	
56	DM 797734	CT- 27863	1058	71	Dịch vụ thương mại SH4.B6-3	55.00	43.40	185.50	
57	DM 797736	CT- 27865	1056	71	Dịch vụ thương mại SH4.B6-5	55.00	43.50	185.70	
58	DM 797750	CT- 27879	1102	71	Dịch vụ thương mại SH5.B1-3	55.00	43.80	187.90	
59	DM 797837	CT- 27938	1112	71	Dịch vụ thương mại SH5.B2-1	55.00	54.10	200.00	
60	DM 797950	CT- 28098	1111	71	Dịch vụ thương mại SH5.B2-2	55.00	54.20	199.80	
61	DM 797838	CT- 27939	1110	71	Dịch vụ thương mại SH5.B2-3	55.00	54.20	199.70	
62	DM 797839	CT- 27940	1109	71	Dịch vụ thương mại SH5.B2-4	55.00	54.10	199.60	
63	DM 797840	CT- 27941	1108	71	Dịch vụ thương mại SH5.B2-5	55.00	54.20	202.90	
64	DM 797841	CT- 27942	1101	71	Dịch vụ thương mại SH5.B3-8	55.00	54.20	198.40	
65	DM 797842	CT- 27943	1100	71	Dịch vụ thương mại SH5.B3-9	55.00	54.20	197.10	
66	DM 797843	CT- 27944	1099	71	Dịch vụ thương mại SH5.B3-10	55.00	54.20	196.30	
67	DM 797844	CT- 27945	1098	71	Dịch vụ thương mại SH5.B3-11	55.00	54.10	196.80	
68	DM 797845	CT- 27946	1097	71	Dịch vụ thương mại SH5.B3-12	55.00	54.20	196.40	
69	DM 797951	CT- 28099	1096	71	Dịch vụ thương mại SH5.B3-13	55.00	54.20	197.00	
70	DM 797846	CT- 27947	1095	71	Dịch vụ thương mại SH5.B3-14	55.00	54.10	198.00	

71	DM 797847	CT- 27948	1114	71	Dịch vụ thương mại SH5.B4-1	55.00	54.10	200.60	
72	DM 797952	CT- 28100	1116	71	Dịch vụ thương mại SH5.B4-2	55.00	54.20	197.00	
73	DM 797848	CT- 27949	1117	71	Dịch vụ thương mại SH5.B4-3	55.00	54.20	197.20	
74	DM 797849	CT- 27950	1115	71	Dịch vụ thương mại SH5.B4-6	55.00	54.20	197.20	
75	DM 797850	CT- 27951	1118	71	Dịch vụ thương mại SH5.B4-7	55.00	54.20	197.10	
76	DM 797954	CT- 28102	1084	71	Dịch vụ thương mại SH5.B5-1	50.00	49.20	182.90	
77	DM 797955	CT- 28103	1083	71	Dịch vụ thương mại SH5.B5-2	50.00	49.20	183.50	
78	DM 797956	CT- 28104	1086	71	Dịch vụ thương mại SH5.B5A-1	50.00	49.20	182.90	
79	DM 797957	CT- 28105	1085	71	Dịch vụ thương mại SH5.B5A-2	50.00	49.20	182.70	