

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 64 công trình xây dựng (Công ty gọi là 64 căn SH). Mã số biên nhận: 0142400034.

1. Về thành phần hồ sơ:

- 64 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 (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 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 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 26/01/2024, 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, UBND thành phố Nha Trang, Cục Thuế tỉnh có mời nhưng không dự) tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng công trình xây dựng trên đất tại 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 Xây dựng tại Văn bản số 382/SXD-QLND ngày 26/01/2024; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 433/SKHĐT-DN ngày 29/01/2024; Sở Tài chính tại Văn bản số 465/STC-QLN ngày 30/5/2024; Sở Du lịch tại Văn bản số 260/SDL-QLDL ngày 26/01/2024; Cục Thuế tỉnh tại Văn bản số 754/CTKHH-HKDCN ngày 26/01/2024; UBND thành phố Nha Trang tại Văn bản số 822/UBND-QLĐT ngày 29/01/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tại Văn bản số 243/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 30/01/2024 và Văn bản số 14/2024/BC-VEGA ngày 31/01/2024 của Công ty Cổ phần Vega City.

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 64 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng Đăng ký đất đai cấp, do vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra 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), Sở Tài nguyên căn cứ vào nội dung của thành phần hồ sơ nhận nêu tại mục 1 nêu trên để giải quyết theo thẩm quyền và thời gian quy định.

- Đồng thời, đối với các giấy tờ khác nêu trên, 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 quy định.

b) Về kiểm tra hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng Khu đất đã xây dựng 173 công trình xây dựng (theo quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 ký hiệu là SH1-SH5) xây dựng trên tổng diện tích đất 18.403m². Thuộc một phần khu đất diện tích 12,03 ha (Khu C), đã được UBND tỉnh cho Công ty thuê tại Quyết định số 3268/QĐ-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: 64 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-SH5 (mã theo quy hoạch Xây dựng chi tiết).

- Các khối công trình xây dựng dịch vụ thương mại (bao gồm 64 căn trong tổng 173 căn nêu trên) 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 Công trình xây dựng có mã số SH1-B4A-5, SH2B9c-3, SH3B11-2, HS5B4-4 và SH3B6B-8 (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.

Đối với 05 Công trình xây dựng này, 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 theo các Giấy chứng nhận số: CT-27892 cấp ngày 06/12/2023, CT-27829 cấp ngày 17/11/2023; CT-27833, cấp ngày 17/11/2023; CT-28101, cấp ngày 05/11/2024 và số CT-28076, cấp ngày 05/01/2024)

- Đối với các công trình xây dựng còn lại: Qua xem xét hồ sơ nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy, toàn bộ 64 công trình xây dựng nêu trên (bao gồm cả 05 Công trình Đoàn kiểm tra đã kiểm tra tại thực địa ngày 21/6/2023 nêu trên) đã được Văn phòng Đăng ký đất đai 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 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu công trình xây dựng (bao gồm thực hiện các bước về và có 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 thực hiện kiểm tra trước khi cấp 64 Giấy chứng nhận nêu trên. Sở Tài nguyên và Môi trường giao Văn phòng Đăng ký đất đai 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;”*

- 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 64 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 186/UBND ngày 26/01/2021: *“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: 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: *“Qua tra cứu trên Hệ thống Quản lý thuế tập trung TMS, tính đến ngày 15/11/2023, Công ty Cổ phần Vega City không có số nợ tiền thuế, phí, tiền phạt và tiền chậm nộp do Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý”*.

3. Thông báo kết quả kiểm tra:

Căn cứ các quy định đã nêu, 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 cấp 64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có 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.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyên cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh hồ sơ do Công ty Cổ phần Vega City nộp gồm: Bản gốc 64 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 64 căn biệt thự.

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 64 căn biệt thự du lịch 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 biến 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.

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 đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua biệt thự du lịch 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 đã 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 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-TGVCXLRTSH 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 Luật 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.

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./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Các PGĐ sở (để biết);
- Các Sở: XD, DL, TC, KHĐT (p/h);
- Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Trung tâm PVHCC tỉnh (để biết).
- Lưu: VT, CCQLDD, Ninh.

GIÁM ĐỐC

Vũ Chí Hiếu