

Số: /TB-STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2023

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua căn hộ chung cư CT3 thuộc dự án Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở công trình xây dựng cho người mua căn hộ chung cư CT3 thuộc dự án Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang của Công ty Cổ phần Đầu tư VCN theo Giấy biên nhận số 0142300096 ngày 21/3/2023; thời gian hẹn trả kết quả: 11 giờ 00 phút ngày 05/5/2023. Sau khi kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo những nội dung sau:

1. Thành phần hồ sơ:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 308948 (số vào sổ: CT-01324) do UBND tỉnh Khánh Hòa ký ngày 19/6/2012.

- Văn bản số 77/CV-QLDA ngày 20/3/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư VCN v/v báo cáo thực hiện dự án Chung cư CT3, Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang kèm theo Danh sách 432 căn hộ chung cư CT3 để thẩm định điều kiện chuyển nhượng.

- Thông báo số 25/GĐ-GĐ3/HT ngày 13/3/2023 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

- Công văn số 2995/SXD-KTQH ngày 15/9/2020 v/v điều chỉnh vị trí căn hộ thương mại tại công trình Nhà ở xã hội VCN – Phước Long II, thành phố Nha Trang.

- Sơ đồ công trình nhà

2. Kết quả kiểm tra:

Ngày 07/4/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh, UBND thành phố Nha Trang, UBND xã Vĩnh Hiệp (Sở Xây dựng, Sở Tài chính có mời nhưng vắng mặt) tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình đã xây dựng, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn hộ chung cư CT3 trong dự án Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang của chủ đầu tư (có lập Biên bản kiểm tra thực địa) gồm các nội dung:

a) Về quyền sử dụng đất:

UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 308948 (số vào sổ cấp GCN: CT-01324) ngày 19/6/2012 cho Công ty Cổ phần Vinaconex-VCN (sau đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư VCN) với các nội dung như sau:

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 75/2009/TĐ.BĐ;
- Diện tích: 10.222,6 m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn tiền sử dụng đất.

b) Về hiện trạng sử dụng đất:

Công ty Cổ phần Đầu tư VCN đã hoàn thành việc xây dựng Chung cư CT3 và được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng nghiệm thu hoàn thành công trình tại Công văn số 25/GĐ-GĐ3/HT ngày 13/3/2023. Hiện đã có khoảng 50% căn hộ đã được sử dụng.

c) Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán căn hộ chung cư:

Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1184/STNMT-CCQLĐĐ ngày 30/3/2023 v/v tổ chức kiểm tra thực địa và lấy ý kiến góp ý hồ sơ thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của Công ty Cổ phần Đầu tư VCN tại Chung cư CT3 Vĩnh Diễm Trung, Nha Trang, Khánh Hòa.

Trên cơ sở các văn bản góp ý của các đơn vị: UBND xã Vĩnh Hiệp (Văn bản 441/UBND ngày 11/4/2023), Sở Tài chính (Văn bản số 1454/STC-QLG ngày 12/4/2023), Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 1356/SKHĐT-DN ngày 12/4/2023), Cục Thuế tỉnh (Văn bản số 1474/CTKHH-HKDCN ngày 13/4/2023), UBND thành phố Nha Trang (Văn bản số 2738/UBND-QLĐT ngày 14/4/2023), Sở Xây dựng (Văn bản số 1315/SXD-QLN ngày 28/4/2023), Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các ý kiến về điều kiện chuyển nhượng như sau:

- Điều kiện về cấp Giấy chứng nhận: Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đã nêu ở trên);
- Điều kiện về tranh chấp đất đai: Theo ý kiến của UBND xã Vĩnh Hiệp: “Công trình Chung cư CT3 được xây dựng tại Khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp đã hoàn thành, đưa vào vận hành sử dụng. Đến nay, Công ty đã bàn giao khoảng gần 50% số lượng nhà cho người mua căn hộ. Đến thời điểm hiện

tại, UBND xã chưa tiếp nhận đơn thư khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến việc sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư VCN”;

- Điều kiện về quyền sử dụng đất trong kê biên để bảo đảm thi hành án: Sở Tài nguyên và Môi trường không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Điều kiện về thời hạn sử dụng đất: Trong thời hạn sử dụng đất;

- Điều kiện về nghĩa vụ tài chính:

+ Theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa: “*Tính đến ngày 10/04/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư VCN đã nộp tiền sử dụng đất cho dự án Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung theo các Thông báo của Cục Thuế. Qua rà soát dữ liệu trên Hệ thống quản lý thuế tập trung (TMS), tính đến thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư VCN không có trong danh sách nợ tiền thuế và tiền chậm nộp*”.

+ Theo ý kiến của Sở Tài chính: “*Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/6/2012 (số vào sổ CT-01324), thửa đất số 1 Tờ bản đồ số 75/2009/TĐ.BĐ là Chung cư kinh doanh CT2, Khu dân cư Vĩnh Diêm Trung, Nha Trang có diện tích đất ở là 10.222,6m², nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và miễn tiền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xác định rõ quyền, nghĩa vụ của Chủ đầu tư liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất này khi thực hiện thủ tục 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 tại dự án Chung cư CT3, Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung*”.

* Sau khi xem xét ý kiến của Sở Tài chính, theo quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 174 Luật Đất đai 2013, Công ty Cổ phần Đầu tư VCN có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Điều kiện về đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt: Theo ý kiến của Sở Xây dựng thì:

+ Sở Xây dựng đã thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 3915/SXD-KTQH ngày 31/10/2019; thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 2995/SXD-KTQH ngày 15/9/2020 (trong đó có ý kiến về nội dung miễn giấy phép xây dựng tại mục IV của văn bản).

+ Về nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng: Công trình xây dựng chung cư CT3 Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung được Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng ban hành văn bản thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại văn bản số 25/GĐ-GĐ3/HT ngày 13/3/2023.

+ Tại văn bản số 25/GĐ-GĐ3/HT, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty Cổ phần Đầu tư VCN để đưa vào sử dụng đối với công trình hạng mục sau:

- Tên Công trình: Chung cư CT3
- Địa điểm xây dựng: Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Mô tả các thông số chính: Công trình Chung cư CT3 được xây dựng tại Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Công trình cao 16 tầng. Diện tích xây dựng tầng 1 là 5.864 m², tổng diện tích sàn là 62.375,8 m². Tổng số 432 căn hộ, trong đó, tầng 1,2 bố trí 48 căn hộ thông tầng, sảnh, tầng 3 bố trí chỗ đỗ xe, hệ thống kỹ thuật, tầng 4 bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng, bể bơi, hệ thống kỹ thuật, tầng 5 đến tầng 16 mỗi tầng bố trí 32 căn hộ.

- Điều kiện về kết nối hệ thống hạ tầng chung của khu vực: Theo ý kiến đại diện UBND thành phố Nha Trang:

+ Đầu nối giao thông dự án: UBND thành phố Nha Trang đã đồng ý thỏa thuận đầu nối giao thông tại Công văn số 4635/UBND-QLĐT ngày 07/7/2022 về việc thỏa thuận đầu nối giao thông dự án: Chung cư CT3 tại Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang.

+ Cải tạo vỉa hè xung quanh dự án: UBND thành phố Nha Trang đã chấp thuận thi công công trình cải tạo vỉa hè xung quanh dự án Chung cư CT3 tại Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung tại Công văn số 5420/UBND-QLĐT ngày 04/8/2022; Cấp phép thi công số 5859/UBND-QLĐT ngày 19/8/2022;

+ Việc đầu nối giao thông, cải tạo vỉa hè xung quanh dự án được nghiệm thu, bàn giao hoàn trả mặt bằng và cung cấp hồ sơ hoàn công cho đơn vị quản lý.

- Điều kiện về đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải: Theo ý kiến của UBND thành phố Nha Trang

+ Thoát nước: UBND thành phố Nha Trang đã thỏa thuận vị trí đầu nối thoát nước mưa, nước thải tại Công văn số 3913/UBND-QLĐT ngày 22/6/2021 về việc thỏa thuận vị trí đầu nối thoát nước công trình Chung cư CT3 tại Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang; Cấp phép thi công số 1064/UBNDQLĐT ngày 24/02/2022. Hoàn thành đầu nối hệ thống thoát nước mưa, nước thải, được nghiệm thu, bàn giao hoàn trả mặt bằng và cung cấp hồ sơ hoàn công cho đơn vị quản lý.

+ Thu gom rác thải: Hiện nay, Công ty Cổ phần Môi trường Đô thị Nha Trang đang thực hiện dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải sinh hoạt tại Chung cư CT3 Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung theo Hợp đồng dịch vụ số 4475/2023/HĐ-TGVCXLRTSH ngày 03/01/2023.

+ Cấp điện, cấp nước: Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa là đơn vị cung cấp dịch vụ cấp điện, cấp nước trên địa bàn thành phố Nha Trang. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường liên hệ hai Công ty nêu trên để được cung cấp thông tin.

* Sau khi xem xét ý kiến của UBND thành phố Nha Trang: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN đã cung cấp bổ sung các văn bản liên quan đến việc cấp điện, cấp nước, đảm bảo cung cấp các dịch vụ theo quy định gồm: Văn bản số 154/KT-CTN ngày 21/9/2006 V/v thỏa thuận cấp nước cho dự án Khu dân cư Vĩnh Diêm Trung Nha Trang của Công ty cấp thoát nước Khánh Hòa; Hợp đồng thi công hệ thống cấp nước số 105144/HĐ.TC ngày 04/7/2022 do Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa lập; Văn bản số 1149/CV-ĐLKH-P4 ngày 12/6/2009 của Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa v/v Thỏa thuận đấu nối đường dây 22kV Khu dân cư Vĩnh Diêm Trung Nha Trang; Văn bản số 2286/CV-ĐLKH-P4 ngày 23/11/2009 của Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa v/v chấp thuận hồ sơ thiết kế đấu nối điện trung thế 22kV dự án Vĩnh Diêm Trung; Biên bản thỏa thuận v/v bán điện cho các căn hộ thuộc dự án chung cư CT3 Vĩnh Diêm Trung giữa Điện lực trung tâm Nha Trang với Công ty Cổ phần Đầu tư VCN ngày 14/3/2023.

- Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở: Theo ý kiến của Sở Xây dựng thì Sở Xây dựng đã có văn bản số 4424/SXD-QLN ngày 21/12/2020 về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Công trình chung cư CT3.

3. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường:

Căn cứ Khoản 3 Điều 55, Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 41 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17 Điều 01 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 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 22 Điều 01 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), hồ sơ Công ty Cổ phần Đầu tư VCN đã nộp, kết quả kiểm tra thực địa và ý kiến góp ý của các đơn vị có liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán căn hộ Chung cư CT3 thuộc dự án Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ do Công ty Cổ phần Đầu tư VCN nộp tại Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (Hồ sơ gồm: bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 432 Sơ đồ căn hộ do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa lập, bản vẽ thiết kế hoàn công căn hộ, danh sách căn hộ).

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư VCN 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 nhà ở hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký theo quy định pháp luật kèm theo thông báo này để không phải thực hiện lại việc thẩm định.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa có trách nhiệm kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, căn cứ quy định pháp luật để thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua căn hộ Chung cư CT3 theo quy định.

Công ty Cổ phần Đầu tư VCN chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ đã nộp làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và ban hành thông báo này.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra để Công ty Cổ phần Đầu tư VCN biết và thực hiện./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- TT Công báo tỉnh Khánh Hòa;
- TTCNTT-TNMT;
- VPĐKĐĐ tỉnh;
- BP TN&TKQ;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, NV, Hoa.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Chí Hiếu