

Số: /TB-STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

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 CT9 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 CT9 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 0142300614 ngày 30/8/2023; thời gian hẹn trả kết quả: 16 giờ 30 phút ngày 13/10/2023. 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 308951 (số vào sổ: CT-01327) do UBND tỉnh Khánh Hòa ký ngày 19/6/2012.

- Thông báo số 2543/TB-SXD ngày 07/8/2023 của Sở Xây dựng về Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

- Giấy phép xây dựng số 04/GPXD-SXD ngày 21/6/2021 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty CP Đầu tư VCN được phép xây dựng công trình Chung cư CT9.

- Công văn số 2454/UBND ngày 25/4/2008 của UBND tỉnh Khánh Hòa v/v bảo lưu ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

- Sơ đồ công trình nhà.

- Danh sách các căn hộ.

2. Kết quả kiểm tra:

Ngày 20/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 3796/STNMT-CCQLĐĐ 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 CP Đầu tư VCN tại Chung cư CT9 Vĩnh Diêm Trung, Nha Trang, Khánh Hòa.

Ngày 22/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với UBND xã Vĩnh Hiệp 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 CT9 thuộc dự án Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang do Công ty CP Đầu tư VCN làm 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 308951 (số vào sổ cấp GCN: CT-01327) ngày 19/6/2012 cho Công ty Cổ phần Vinaconex-VCN với các nội dung như sau:

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 79/2009/TĐ.BĐ;
- Diện tích: 3.359,8 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.

Ngày 03/01/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chỉnh lý biên động với nội dung: Người sử dụng đất đổi tên từ Công ty Cổ phần VINACONEX-VCN thành Công ty Cổ phần Đầu tư VCN; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4200644489, đăng ký lần đầu ngày 05/5/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 21/5/2018 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa; Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà VCN đường A1, Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; theo hồ sơ số 001587.DT.001

b) Về hiện trạng sử dụng đất:

Công trình đã hoàn thành việc xây dựng, đã được Sở Xây dựng có thông báo nghiệm thu công trình số 2543/TB-SXD ngày 07/8/2023.

Hiện đã có một số hộ dân vào ở, một số cửa hàng ở tầng 1 đã hoạt động kinh doanh.

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

Các đơn vị có văn bản góp ý theo nội dung Công văn số 3796/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/9/2023 và Công văn số 4554/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường gồm: Sở Tài chính (Văn bản số 4355/STC-QLG ngày 02/10/2023), Cục Thuế tỉnh (Văn bản số 7578/CTKHH-HKDCN ngày 06/10/2023), Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 4028/SKHĐT-DN ngày 09/10/2023), UBND xã Vĩnh Hiệp (Văn bản 1353/UBND ngày 10/10/2023), UBND thành phố Nha Trang (Văn bản số 8509/UBND-QLĐT ngày 13/10/2023), Sở Xây dựng (Văn bản số 3455/SXD-QLN ngày 11/10/2023 và Văn bản số 4244/SXD-QLN ngày 30/11/2023),

Trên cơ sở nội dung góp ý của các đơn vị, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các ý kiến về điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 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 CT9 được xây dựng tại Khu đô thị Vĩnh Diêm 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 Sở Tài chính:

“*Theo Công văn số 2454/UBND ngày 25/4/2008, UBND tỉnh cho phép dự án Khu dân cư Vĩnh Diêm Trung của Công ty CP Đầu tư và Thương mại VINACONEX-UPGC được hưởng bảo lưu các ưu đãi đầu tư đối với các dự án có đủ điều kiện phù hợp với quy định tại Điều 41 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/1/2006 của Chính phủ.*

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/6/2012 (số vào sổ CT-01327), thửa đất số 1 Tờ bản đồ số 79/2009/TĐ.BĐ là Chung cư kinh doanh CT9, Khu dân cư Vĩnh Diêm Trung, Nha Trang có diện tích đất ở là 3.359,8 m², nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và miễn tiền sử dụng đất.

Để đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại Chung cư CT9 thuộc Khu dân cư Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang, Sở Tài chính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Cục Thuế tỉnh kiểm tra khu đất xây dựng Chung cư kinh doanh CT9 thuộc Khu dân cư Vĩnh Diêm Trung đến nay có đủ điều kiện miễn tiền sử dụng đất theo quy định hay không?”

+ Theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa:

“*Ngày 12/9/2013, Cục Thuế đã ban hành Thông báo số 4524/TB/TSSĐD nộp tiền sử dụng đất. Công ty Cổ phần Đầu tư VCN đã thực hiện nộp tiền vào Ngân sách nhà nước theo thông báo của Cục Thuế.*

Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 79/2009/TĐ.BĐ tại ô đất số CT9, Khu dân cư Vĩnh Diêm Trung đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 308951 ngày 19/6/2012, Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung thay đổi ngày 03/01/2019.

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 số nợ thuế, tiền phạt, tiền chậm nộp do Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý.”

3. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường:

Căn cứ Khoản 3 Điều 55, Điều 188 Luật Đất đai 2013, 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 CT9 thuộc dự án Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

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, 166 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.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa có trách nhiệm kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, kiểm tra và đảm bảo sự phù hợp giữa sơ đồ căn hộ với hồ sơ bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán so với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký, 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 CT9 theo quy định.

- 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.

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;
- TTPVHCC;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, NV, Hoa.

GIÁM ĐỐC

Vũ Chí Hiếu