

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 31 căn Biệt thự du lịch thuộc dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vega City

Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận 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, mua công trình tại dự án Champarama Resort & Spa (Dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở), phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Công ty Cổ phần Vega City làm chủ đầu tư (theo Biên nhận số 0142300832 ngày 25/10/2023). Sau khi kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo những nội dung sau:

### 1. Thành phần hồ sơ:

- 31 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 ngày 12/9/2023 (theo danh sách đính kèm).
- Thông báo số 94/GĐ-GĐ3/HT ngày 28/6/2023 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình: Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.
- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-SXD ngày 30/7/2021 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty CP Vega City đối với công trình 96 căn biệt thự du lịch tại các lô đất BT1 đến BT14 và Nhà hàng TT2.
- 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 05/GPXD-SXD ngày 30/7/2021 của Sở Xây dựng.
- Danh sách các căn biệt thự du lịch thể hiện các thông tin về diện tích đất, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng.

### 2. Nội dung kiểm tra:

Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung theo quy định tại Khoản 11 Điều 01 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ), Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường/UBND cấp huyện/UBND cấp xã (quy trình số 9.1), Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 4555/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/11/2023 v/v tổ chức kiểm tra thực địa và lấy ý kiến góp ý hồ sơ thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua công trình trong dự án Champarama Resort & Spa

Ngày 13/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với đại diện các đơn vị: Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Du lịch, UBND thành phố Nha Trang, UBND phường Vĩnh Hòa tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình đã xây dựng, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng tài sản là 31 căn biệt thự du lịch thuộc dự án Champarama Resort & Spa do Công ty CP Vega City làm chủ đầu tư (có lập Biên bản kiểm tra thực địa) gồm các nội dung:

- Căn cứ vào hồ sơ Công ty Cổ phần Vega City nộp theo Biên nhận số 0142300832 ngày 25/10/2023 đối với 31 hạng mục công trình biệt thự du lịch thuộc dự án Champarama Resort & Spa, các căn biệt thự đã hoàn thành việc xây dựng và đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chấp thuận nghiệm thu hoàn thành công trình và có thông báo số 94/GĐ-GĐ3/HT ngày 28/6/2023. Đoàn kiểm tra đã tiến hành kiểm tra khu vực thực hiện dự án, kiểm tra cụ thể đối với 03/31 căn biệt thự Công ty nộp hồ sơ gồm: Căn biệt thự số 06 (Biệt thự du lịch số BT4A.1), Căn biệt thự số 09 (Biệt thự du lịch số BT4A.4), căn biệt thự số 86 (Biệt thự du lịch số BT14.4).

- Trên cơ sở chức năng nhiệm vụ của các đơn vị, đại diện các đơn vị tự nhận định kết quả kiểm tra hiện trạng và có văn bản góp ý theo nội dung Công văn số 4555/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường v/v tổ chức kiểm tra thực địa và lấy ý kiến góp ý hồ sơ thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua công trình trong dự án Champarama Resort & Spa.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, các đơn vị có văn bản góp ý gồm: Sở Du lịch (Văn bản số 2501/SDL-QLDL ngày 16/11/2023), Sở Tài chính (Văn bản số 5253/STC-QLG ngày 17/11/2023), UBND thành phố Nha Trang (Văn bản số 9571/UBND-QLĐT ngày 17/11/2023), UBND phường Vĩnh Hòa (Văn bản số 2279/UBND ngày 17/11/2023), Cục Thuế tỉnh (Văn bản số 8614/CTKHH-HKDCN ngày 21/11/2023), Sở Xây dựng (Văn bản số 4049/SXD-QLN ngày 20/11/2023), Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 4864/SKHĐT-DN ngày 22/11/2023).

Sau khi xem xét nội dung góp ý và áp dụng các quy định pháp luật nhận thấy có một số nội dung chưa được quy định cụ thể, chi tiết, do đó UBND tỉnh Khánh Hòa đã có Công văn số 12587/UBND-XDND ngày 29/11/2023 về việc hướng dẫn liên quan đến nội dung cấp Giấy chứng nhận cho người mua công trình xây dựng trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở, gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xin ý kiến hướng dẫn. Đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa nhận được nội dung hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường về vấn đề này.

Để đảm bảo kết quả thẩm định điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật, thực hiện công tác phối hợp giữa các đơn vị trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục có văn bản số 438/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/01/2024 v/v lấy ý kiến góp ý hồ sơ thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua công trình dự án

Champarama Resort & Spa (bổ sung) gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng đề lấy ý kiến bổ sung.

Trên cơ sở nội dung góp ý bổ sung của Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các nội dung góp ý trước đó của các đơn vị, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các ý kiến như sau:

**a) Về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:** Theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 gồm:

- Có Giấy chứng nhận: Công ty 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);

- Đất không có tranh chấp: Theo ý kiến của UBND phường Vĩnh Hòa tại Văn bản số 2279/UBND ngày 17/11/2023: *“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”*.

- Quyền sử dụng đất không bị 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;

- Trong thời hạn sử dụng đất: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 16/4/2063;

**b) Về nghĩa vụ tài chính:**

Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 5253/STC-QLG ngày 17/11/2023: *“Về nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án: đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường liên hệ với Cục Thuế Khánh Hòa để xác định chính xác về nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án”*.

Theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 8614/CTKHH-HKDCN ngày 21/11/2023 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”*.

***c) Về điều kiện chuyển nhượng công trình xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng, về kinh doanh bất động sản:***

Theo ý kiến góp ý của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 4864/SKHĐT-DN ngày 22/11/2023 và số 433/SKHĐT-DN ngày 29/01/2024:

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 5488314111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp điều chỉnh lần thứ 5 ngày 13 tháng 11 năm 2023; theo đó mục tiêu dự án được cụ thể theo hướng dẫn tại Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 04 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư thì mục tiêu dự án như sau:

+ Mục tiêu dự án: *“Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Khu tổ hợp thương mại dịch vụ, cơ sở lưu trú du lịch, văn hóa nghệ thuật, ẩm thực, thể thao, vui chơi giải trí và các dịch vụ khác theo hướng cao cấp, hiện đại và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; Dự án có các hạng mục về khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, trung tâm hội nghị và sự kiện, công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ và các công trình khác ... theo nội dung tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang”.*

+ Tên ngành và mã ngành đầu tư: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (mã 5510), Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã 6810), Dịch vụ ăn uống khác (mã 5629), Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (mã 9000).

- Chủ đầu tư được thực hiện các chức năng của dự án đầu tư theo đúng mục tiêu dự án được duyệt và phải đảm bảo tuân thủ các điều kiện hoạt động theo đúng trình tự, quy định pháp luật.

Theo ý kiến góp ý của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4049/SXD-QLN ngày 20/11/2023 và số 382/SXD-QLN ngày 26/01/2024:

- Về cấp giấy phép xây dựng: Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-SXD ngày 30/7/2021 của Sở Xây dựng Khánh Hòa, trong đó có nội dung “Hạng mục 1: 96 căn biệt thự du lịch tại các lô đất BT1 đến BT14”).

- Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu: Thông báo số 94/GĐ-GĐ3/HT ngày 28/6/2023 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng (Sở Xây dựng không nhận chính thức văn bản này), có nội dung: “Cục giám định chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành... 96 căn biệt thự du lịch tại các lô đất BT1 đến BT14).

- Liên quan việc kinh doanh bất động sản: 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).

### **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 31 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 chuyển cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh hồ sơ do Công ty Cổ phần Vega City nộp gồm: Bản gốc 31 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 31 căn biệt thự.

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

1. 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 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 31 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.

2. 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.

### 3. 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 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).

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;
- TT Công báo tỉnh Khánh Hòa;
- TTPVHCC;
- Các Sở: TC, KHĐT, XD, DL;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND thành phố Nha Trang;
- Các đơn vị thuộc STNMT:  
TTCNTT-TNMT; VPĐKĐĐ tỉnh;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, NV, Hoa.

#### **GIÁM ĐỐC**

**Vũ Chí Hiếu**