

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 SSH08, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang

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 SSH08, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang làm chủ đầu tư (Biên nhận số 0142400164 ngày 22/3/2024). 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 DN 329153 (số vào sổ: CT-28157) do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa ký ngày 20/3/2024.

- Thông báo số 05/GĐ-GĐ3/HT ngày 19/01/2022 của Cục Giám định nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng thông báo Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

- Giấy phép xây dựng số 77/GPXD-SXD ngày 16/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty CP BĐS Hà Quang được phép xây dựng công trình nhà ở xã hội tại lô SSH-08, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I.

- Quyết định số 2234/QĐ-CTKHH ngày 22/9/2022 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về việc miễn tiền sử dụng đất.

- Công văn số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa v/v bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Công văn số 12946/UBND-XDND ngày 09/12/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa v/v chấp thuận giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội dự án nhà ở xã hội HQS tại các lô đất SSH-07, SSH-08, SSH-09 Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, thành phố Nha Trang.

- Bản vẽ mặt bằng hoàn công công trình.

- Danh sách 346 căn hộ do Công ty lập.

2. Kết quả kiểm tra:

Ngày 19/02/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 724/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 Cổ phần Bất động sản Hà Quang (chung cư SSH08, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Nha Trang, Khánh Hòa) theo Biên nhận hồ sơ số 0142400062 ngày 30/01/2024.

Ngày 23/02/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa, UBND thành phố Nha Trang, UBND phường Phước Hải 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 SSH08 thuộc dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang làm chủ đầu tư (có lập Biên bản kiểm tra thực địa)

Căn cứ kết quả kiểm tra thực địa, văn bản góp ý của các đơn vị thể hiện 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 DN 329002 (số vào sổ cấp GCN: CT-28142) ngày 24/01/2024 cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang với các nội dung như sau:

- Thừa đất số 15, tờ bản đồ số 45 phường Phước Hải và thửa đất số 225, tờ bản đồ số 11 xã Vĩnh Thái

- Địa chỉ: Ô SSH08 Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Diện tích: 4.103,3 m² thuộc phường Phước Hải và 93,6 m² thuộc xã Vĩnh Thái;

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Ghi chú:

+ Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở xã hội.

+ Được miễn tiền sử dụng đất với số tiền là 158.419.800.000 đồng theo Quyết định số 2234/QĐ-CTKHH ngày 22/9/2022 của Cục Thuế tỉnh.

+ Theo quy định tại Điều 8 Thông tư 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 và bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 16 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính, trường hợp Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được miễn ghi tại Quyết định số 2234/QĐ-CTKHH ngày 22/9/2022 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng (theo văn bản số 9065/CTKHH-HKDCN ngày 11/12/2023 của Cục Thuế tỉnh).

Tại buổi kiểm tra thực địa, đại diện UBND phường Phước Hải và UBND xã Vĩnh Thái có ý kiến: Phần diện tích đất thuộc địa giới hành chính xã Vĩnh Thái đã được bàn giao cho phường Phước Hải quản lý. Tại Văn bản số 207/UBND ngày 26/02/2024, UBND phường Phước Hải có ý kiến: “*Cập nhật, điều chỉnh địa chỉ lô đất tòa nhà chung cư SSH08 trước thuộc địa bàn xã Vĩnh Thái nay thuộc địa bàn phường Phước Hải, thành phố Nha Trang theo địa giới hành chính*”.

Ngày 26/02/2024, Công ty CP Bất động sản Hà Quang có Văn bản số 247/CV-HQL v/v xin rút lại hồ sơ đã nộp theo biên nhận số 0142400062 ngày 30/01/2024 để hoàn thiện một số nội dung còn thiếu.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Thông báo số 62/TB-STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/3/2024 chuyển trả lại toàn bộ hồ sơ theo đề nghị của Công ty.

Ngày 22/3/2024, Công ty CP Bất động sản Hà Quang đã nộp lại hồ sơ theo Biên nhận số 0142400164, theo đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được điều chỉnh ranh địa giới hành chính theo ý kiến của đại diện UBND phường Phước Hải, cụ thể:

Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 329153 (số vào sổ cấp GCN: CT-28157) ngày 20/3/2024 với các nội dung:

- Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 45
- Địa chỉ: Ô SSH08 Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Diện tích: 4.196,9 m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Ghi chú:

+ Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở xã hội.

+ Được miễn tiền sử dụng đất với số tiền là 158.419.800.000 đồng theo Quyết định số 2234/QĐ-CTKHH ngày 22/9/2022 của Cục Thuế tỉnh.

+ Theo quy định tại Điều 8 Thông tư 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 và bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 16 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính, trường hợp Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được miễn ghi tại Quyết định số 2234/QĐ-CTKHH ngày 22/9/2022 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng (theo văn bản số 9065/CTKHH-HKDCN ngày 11/12/2023 của Cục Thuế tỉnh).

b) Về công trình xây dựng:

Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng có Thông báo số 05/GĐ-GĐ3/HT ngày 19/01/2022 chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang để đưa vào sử dụng đối với công trình Nhà ở xã hội tại lô SSH-08, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang với tổng diện tích sàn là 31.652,4 m²; tổng số 346 căn hộ, trong đó, có 283 căn nhà ở xã hội và 63 căn nhà ở thương mại, tầng 1 bố trí 10 căn hộ, sảnh và diện tích đỗ xe, tầng 2 bố trí chỗ đỗ xe, hệ thống kỹ thuật, tầng 3 đến tầng 16 mỗi tầng bố trí 24 căn hộ.

Theo nội dung Văn bản số 932/SXD-QLN ngày 19/3/2024 của Sở Xây dựng v/v công trình nhà ở xã hội tại các lô SSH07, SSH08, SSH09 thuộc dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, thành phố Nha Trang thì:

- Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Nha Trang và công trình Nhà ở xã hội tại lô SSH07, SSH08, SSH09 thuộc dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Nha Trang được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng: số 27/GPXD-SXD ngày 07/02/2018; số 78/GPXD-SXD ngày 16/9/2019; 77/GPXD-SXD ngày 16/9/2019; 76/GPXD-SXD ngày 16/9/2019.

- Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang đã bị xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 451/QĐ-XPVPHC ngày 19/9/2018 của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng về hành vi chậm tiến độ trong đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại lô SSH-07, SSH-08, SSH-09.

- Về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư: Nhà ở xã hội SSH07, SSH08, SSH09 thuộc dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, thành phố Nha Trang đã được Sở Xây dựng có văn bản thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai tại văn bản số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 (1072 căn, kèm theo danh sách các căn hộ); trong đó thể hiện dự án đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014.

- Theo pháp luật về nhà ở, quy định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở có trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trường hợp người mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì chủ đầu tư phải cung cấp hồ sơ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán, thuê mua cho người mua, thuê mua nhà ở (khoản 4 Điều 6 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ)

- Trình tự, 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 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở quy định tại điểm a khoản 1, khoản 2, 3, 4, 5 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ). Theo đó, trường hợp chủ đầu tư gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đầy đủ các giấy tờ theo đúng yêu cầu quy định tại điểm a khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP (trong đó có giấy phép xây dựng; thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng; hợp đồng ký kết mua bán nhà ở xã hội; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án), thì đã thể hiện công trình Nhà ở xã hội tại các lô SSH-07, SSH-08, SSH-09 thuộc dự án Khu đô thị Lê Hồng Phong I, thành phố Nha Trang được thực hiện theo quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt, theo quy định pháp luật về xây dựng đối với nội dung giấy phép xây dựng, công tác nghiệm thu công trình tại thời điểm thực hiện đầu tư xây dựng dự án và theo pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với nội dung ký kết hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai, hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của bên bán).

c) Về hiện trạng sử dụng đất:

Tại thời điểm kiểm tra, công trình đã được đưa vào sử dụng, đã được cấp điện, cấp nước, có hệ thống thu gom rác thải và thoát nước (theo biên bản kiểm tra ngày 23/02/2024).

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

Các đơn vị có văn bản góp ý theo nội dung Công văn số 724/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường gồm: Sở Tài chính (Văn bản số 705/STC-QLG ngày 21/02/2024), UBND phường Phước Hải (Văn bản 207/UBND ngày 26/02/2023), Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 799/SKHĐT-DN ngày 29/02/2024), UBND thành phố Nha Trang (Văn bản số 1545/UBND-QLĐT ngày 01/3/2024), Cục Thuế tỉnh (Văn bản số 1397/CTKHH-HKDCN ngày 11/3/2024), Sở Xây dựng (Văn bản số 932/SXD-QLN ngày 19/03/2024).

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 phường Phước Hải: *“Tại thời điểm kiểm tra, hiện địa phương không có nhận đơn thư tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sử dụng đất tại tòa nhà chung cư SSH07, 08 và 09 Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Nha Trang. Đối với các căn shop house tầng 1 tại các tòa nhà SSH07, 08 và 09 có tình trạng buôn bán chiếm dụng không gian chung, lắp đặt mái che, mái vẩy sai quy định”.*

- 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:

“Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến của Cục Thuế tỉnh để có đầy đủ thông tin về nghĩa vụ tài chính về đất đai của Chung cư SSH07, Chung cư SSH08 và Chung cư SSH09 thuộc khu đô thị mới Lê Hồng Phong I khi thực hiện thủ tục thẩm định 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 nhà ở tại dự án này.”

+ Theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa:

• Về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất của dự án: Cục Thuế đã có Văn bản số 9065/CTKHH-HKDCN ngày 11/12/2023 gửi quý sở về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 12.001,5 m² đất xây dựng nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I của Công ty CP Bất động sản Hà Quang.

(Tại Văn bản số 9065/CTKHH-HKDCN ngày 11/12/2023, Cục thuế tỉnh Khánh Hòa có ý kiến về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 12.001,5 m² đất xây dựng nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I như sau:

1) Về tiền sử dụng đất:

Cục Thuế đã ban hành Quyết định số 2234/QĐ-CTKHH ngày 22/09/2022 về việc miễn tiền sử dụng đất đối với 12.001,5 m² diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội tại các ô đất SSH07, SSH08, SSH09 trong Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, cụ thể:

Số tiền sử dụng đất được miễn:

$12.001,5 \text{ m}^2 * 6.000.000 \text{ đồng/m}^2 * 1,1 * 2 \text{ lần} = 158.419.800.000 \text{ đồng.}$

Lý do: Miễn tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2) Về lệ phí trước bạ:

Cục Thuế đã ban hành Thông báo lệ phí trước bạ số 22936/TB-CTKHH ngày 02/11/2022. Trong đó:

- Số tiền lệ phí trước bạ (LPTB) phải nộp: 396.072.600 đồng,
- Số tiền LPTB được miễn, giảm: 363.461.500 đồng, trong đó:

+ Miễn LPTB đối với phần diện tích đất công cộng trong dự án (5.660,62 m²) số tiền 186.800.400 đồng trong trường hợp đáp ứng điều kiện theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 10 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ, cụ thể: Đất được Nhà nước giao sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Miễn LPTB đối với phần diện tích xây dựng căn hộ xã hội còn lại trong dự án (49.701,82 m²) số tiền 209.272.200 đồng trong trường hợp đáp ứng điều kiện theo quy định tại điểm c, khoản 3 Điều 10 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ, cụ thể: Đất được Nhà nước giao sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng (không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất), đầu tư xây dựng nhà ở để chuyển nhượng, bao gồm cả trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, đầu tư xây dựng nhà để chuyển nhượng. Các trường hợp này nếu đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đất để cho thuê hoặc tự sử dụng thì phải nộp lệ phí trước bạ.

- Số tiền LPTB còn phải nộp: 33.611.100 đồng (thu LPTB đối với phần diện tích đất của các căn hộ cho thuê tại dự án (9.509,95 m²) theo quy định tại điểm c, khoản 3 Điều 10 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ). Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về Lệ phí trước bạ số tiền 33.611.100 đồng theo Thông báo lệ phí trước bạ số 22936/TB-CTKHH ngày 02/11/2022 của Cục Thuế (chứng từ nộp tiền vào ngân sách nhà nước số KHH6123225228625 ngày 02/11/2022). Đã có Thông báo xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai số 22979/TB-CTKHH ngày 07/11/2022 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa...

Như vậy, Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ theo Thông báo của Cục Thuế đã ban hành, nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất được miễn theo Quyết định số 2234/QĐ-CTKHH ngày 22/9/2022 của Cục Thuế)

- Các nội dung khác liên quan: Qua tra cứu trên Hệ thống quản lý thuế tập trung TMS, tính đến ngày 06/3/2024, Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang không có số nợ tiền thuế, phí, tiền phạt và tiền chậm nộp do Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý.

3. Một số ý kiến khác do các đơn vị góp ý:

Theo nội dung Công văn số 799/SKHĐT-DN ngày 29/02/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư: Tại thời điểm kiểm tra thực địa, các công trình SSH-07, SSH-08, SSH-09 thuộc dự án Nhà ở xã hội HQS đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu để đưa vào sử dụng (Văn bản số 80/GĐ-GĐ3/HT ngày 05/7/2022, Văn bản số 05/GĐ-GĐ3/HT ngày 19/01/2022, Văn bản số 83/GĐ-GĐ3/HT ngày 14/5/2021); đã được cấp điện, cấp nước, thu gom rác thải và có hệ thống thoát nước đảm bảo theo quy định.

Theo nội dung Công văn số 1545/UBND-QLĐT ngày 01/3/2024 của UBND thành phố Nha Trang:

- Về cấp điện: Thực hiện theo Thỏa thuận đầu nối ngày 06/05/2021 ký kết giữa Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang và hợp đồng dịch vụ do sự thỏa thuận của 02 bên.

- Về cấp nước: Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa thực hiện dịch vụ cấp nước tại công trình theo Hợp đồng dịch vụ số 2100155936/HĐ-CTN ngày 19/04/2021.

- 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 công trình theo Hợp đồng dịch vụ số 18/2024/HĐ-TGVCXLRTSH-TQ ngày 02/01/2024.

- Về giao thông: Toàn bộ dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Nha Trang, Khánh Hòa được UBND thành phố Nha Trang thỏa thuận đầu nối giao thông tại Văn bản số 526/UBND-QLĐT ngày 25/01/2024; riêng công trình chung cư SSH08, hiện nay việc đảm bảo an toàn giao thông do Cổ phần Bất động sản Hà Quang chịu trách nhiệm (dự án chưa bàn giao hạ tầng cho thành phố quản lý).

- Về thoát nước thải: Toàn bộ dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Nha Trang, Khánh Hòa được UBND thành phố Nha Trang chấp thuận đầu nối nước thải tại Văn bản số 5841/UBND-QLĐT ngày 07/08/2020; riêng công trình chung cư SSH08, hiện nay việc đầu nối, vận hành hệ thống thoát nước thải của công trình V/v ý kiến góp ý hồ sơ thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang (chung cư SSH08, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Nha Trang, Khánh Hòa). 2 do Cổ phần Bất động sản Hà Quang chịu trách nhiệm (dự án chưa bàn giao hạ tầng cho thành phố quản lý).

Theo nội dung Văn bản số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng v/v bán nhà ở hình thành trong tương lai với nội dung:

“Dự án trên đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1072 căn hộ (danh sách căn hộ trong dự án nhà ở xã hội HQS đính kèm văn bản số 635/CV-HQL) theo quy định tại khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014.

Bên cạnh đó, cần lưu ý những vấn đề sau:

- *Không được bán toàn bộ các căn hộ nhà ở xã hội tại dự án trên, mà phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê sau khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014.*

- *Dự án trên là dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vì vậy không được bán căn hộ trong dự án này cho tổ chức, cá nhân nước ngoài”.*

4. 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 bổ sung tại Khoản 11 Điều 01 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ), Khoản 07 Điều 01 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ, Văn bản hướng dẫn số 505/CDKDL-TTĐĐ-ĐKĐĐ ngày 25/5/2023 của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai hướng dẫn về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang đã nộp, kết quả kiểm tra thực địa và ý kiến góp ý thẩm định của các đơn vị có liên quan (mục 1 và 2): Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán căn hộ Chung cư xã hội SSH-08 thuộc dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, 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 Bất động sản Hà Quang 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, Bản vẽ hoàn công công trình, danh sách 346 căn hộ do Công ty lập).

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 các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, đảm bảo việc cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư đã được thực hiện đúng quy định pháp luật, 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 SSH08 theo quy định.

- Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài (theo Văn bản số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng).

- Tổng diện tích sàn căn hộ được 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 không được quá 80% tổng diện tích sàn của dự án (theo Văn bản số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng).

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 Bất động sản Hà Quang có trách nhiệm:

- Kiểm tra, xử lý các trường hợp tòa nhà shop house tầng 1 có tình trạng buôn bán chiếm dụng không gian chung, lắp đặt mái che, mái vẩy sai quy định (theo văn bản số 207/UBND ngày 26/02/2023 của UBND phường Phước Hải).

- Không được bán toàn bộ các căn hộ nhà ở xã hội tại dự án trên, mà phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê sau khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 (theo Văn bản số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng).

- Đây là dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vì vậy không được bán căn hộ trong dự án cho tổ chức, cá nhân nước ngoài (theo Văn bản số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng).

- 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.

- 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).

- Các nội dung nêu tại mục 3 không thuộc nội dung thẩm định 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 nhưng các cơ quan quản lý nhà nước đã có ý kiến, Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu ý thực hiện để đảm bảo việc thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra để Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang biết và thực hiện./.

Nơi nhận: (VBĐT)

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

GIÁM ĐỐC

Vũ Chí Hiếu