

Số: 365 /TB-STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 8 năm 2018

### THÔNG BÁO

**Kết quả kiểm tra điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở trong Dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, tại phường Phước Hải và xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang**

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

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được 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 (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở tại Dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang (gọi tắt là Công ty); Về thành phần hồ sơ, bao gồm:

- Về hồ sơ dự án:

+ Quyết định phê duyệt dự án đầu tư;

+ Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 số 2909/QĐ-UBND ngày 29/9/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch ; giấy phép xây dựng (nếu có);

+ 18 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Văn bản số 3612/CT-QLĐ ngày 20/6/2018 của Cục Thuế tỉnh về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất cấp đổi Giấy chứng nhận do điều chỉnh quy hoạch;

+ Sơ đồ nhà, đất, bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của lô số STH12A.19.

+ Báo cáo kết quả thực hiện dự án số 08/BC-BQL ngày 20/6/2018 của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang.

- Về hồ sơ của người mua tài sản gắn liền với đất:

+ Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua, đề ngày 06/7/2018;

+ Hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang và người mua nhà ở trong Dự án;

+ Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng ngày 30/11/2017.

#### 1. Kết quả kiểm tra:

Căn cứ Điều 72, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về 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,

Căn cứ hồ sơ đất đai của Dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, ngày 03/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các đơn vị gồm: Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Cục Thuế tỉnh, UBND thành phố Nha Trang, UBND phường Phước Hải và UBND xã Vĩnh Thái, kiểm tra dự án, kết quả như sau:

*a) Pháp lý về quyền sử dụng đất:*

Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang được UBND tỉnh giao đất theo Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 17/01/2011 và Quyết định điều chỉnh số 3418/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang để thực hiện dự án KĐT mới Lê Hồng Phong I, tiểu khu 3 với diện tích 309.940,5m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích giao đất có thu tiền là 132.048,1m<sup>2</sup>.

Ngày 01/6/2012, UBND tỉnh cấp 45 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được giao đất có thu tiền 122.846,8m<sup>2</sup>, còn lại 9.201,3m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 06/10/2015, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2861/QĐ-UBND và ngày 29/11/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3680/QĐ-UBND về việc điều chỉnh bổ sung Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 17/01/2011 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang để thực hiện dự án KĐT mới Lê Hồng Phong I, tiểu khu 3 (đồng thời thay thế Quyết định số 2861/QĐ-UBND ngày 06/10/2015). Với tổng diện tích là 304.456,4m<sup>2</sup>, trong đó:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng là: 130.902,1 m<sup>2</sup>.

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán, để bán kết hợp cho thuê là: 165.423,7 m<sup>2</sup> (Công trình hỗn hợp: 30.148,1m<sup>2</sup>; Nhà biệt thự: 21.324,2m<sup>2</sup>; Nhà liên kế: 101.949,9m<sup>2</sup>; Nhà ở xã hội: 12.001,5m<sup>2</sup>).

- Cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là: 8.130,6 m<sup>2</sup>

Theo Thông báo số 332/TB-UBND ngày 04/6/2018 của UBND tỉnh, Văn phòng Đăng ký đất đai đã tiến hành thu hồi 45 Giấy chứng nhận đã cấp (với tổng diện tích là 122.846,8m<sup>2</sup>) và cấp đổi một phần diện tích nêu trên thành 19 Giấy chứng nhận (có diện tích là 37.700,3m<sup>2</sup>), phù hợp với Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 2909/QĐ-UBND ngày 29/9/2016 của UBND tỉnh.

*b) Về hiện trạng sử dụng đất:*

Về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:500. Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I được UBND tỉnh ban hành theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1:500 số 2909/QĐ-UBND ngày 29/9/2016. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm: Đất Công trình hỗn hợp, đất công trình giáo dục, đất ở nhà biệt thự, đất ở nhà liên kế, đất ở nhà xã hội (gồm đất tái định cư và chung cư), đất cây xanh đất giao thông.

Qua kiểm tra thực tế của Đoàn kiểm tra tại khu vực đề nghị kiểm tra điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, kết quả kiểm tra như sau:

- Đường giao thông: Các lô đất đề nghị kiểm tra đã có đường giao thông được đầu tư theo quy hoạch được duyệt, kết nối đến các lô đất đề nghị kiểm tra điều kiện bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất.

- Cấp nước, cấp điện: Hệ thống điện, cấp nước đã được đấu nối tới các lô đất đề nghị kiểm tra điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở trong Dự án.

- Thoát nước: Đã thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Kết nối với hạ tầng chung của khu vực: Đã kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

*c) Việc hoàn thành xây dựng nhà ở:*

Qua kiểm tra tại thực địa, công trình nhà ở trên đất tại lô STH12A.19 (thuộc ô số STH12A), Tờ bản đồ số 34, Bản đồ địa chính phường Phước Hải, thành phố Nha Trang đã được xây dựng xong, phù hợp theo nhà mẫu (Bản vẽ QH-06c). Hệ thống điện, nước đầy đủ, tại thời điểm kiểm tra, người sử dụng đất đang sinh sống tại nhà ở đã được xây dựng.

Việc kiểm tra hoàn thành xây dựng từng nhà ở trên 86 lô đất còn lại để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua nhà ở trong Dự án, sẽ được thực hiện sau khi Công ty hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở và nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

*d) Về hoàn thành nghĩa vụ tài chính:*

Toàn bộ 18 ô đất (bao gồm 87 lô đề nghị thẩm định) đã được Cục Thuế tỉnh xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại Văn bản số 3612/CT-QLĐ ngày 20/6/2018 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi thành 18 Giấy chứng nhận.

*e) Điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất thuộc 18 ô đất đã được cấp Giấy chứng nhận nêu trên theo quy định tại điều 188 Luật Đất đai:*

- Toàn bộ 18 ô đất đã được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với

quyền sử dụng đất cho từng lô đất đã chuyển nhượng cho người mua nhà ở trong Dự án phải thực hiện tách thửa và đăng ký biến động đất đai theo quy định.

- Đất không có tranh chấp, không thế chấp tại ngân hàng.

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Trong thời hạn sử dụng đất của dự án: Thời hạn sử dụng đất của dự án đến ngày 11/11/2048, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

## **2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:**

Căn cứ Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và quy định pháp luật đất đai, kết quả kiểm tra nêu tại mục 1 của Thông báo;

Theo nhu cầu của Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang tại Báo cáo số 08/BC-BQL ngày 20/6/2018, đề nghị xem xét kiểm tra điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà ở trong dự án Khu đô thị Lê Hồng Phong I đối với 87 lô đất (trong tổng số 393 lô) thuộc 18 ô đất đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả như sau:

*a) Các trường hợp đủ điều kiện: 01 trường hợp (Lô đất STH12A.19):*

Công trình nhà ở trên đất đã được xây dựng hoàn thành, đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở trong Dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I. Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ đã kiểm tra cho Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho người mua nhà ở tại Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang theo quy định (có phụ lục đính kèm).

*b) Các trường hợp chưa đủ điều kiện:*

Bao gồm 86 lô đất còn lại thuộc khu vực đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo Thông báo này nhưng chưa có hồ sơ hoàn thành xây dựng nhà ở theo thiết kế được duyệt (có phụ lục đính kèm).

**Sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở, công trình xây dựng** theo quy định, Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang có trách nhiệm nộp hồ sơ (hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký) theo khoản 1, Điều 72 Luật Đất đai về Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua nhà ở trong Dự án Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I theo quy định.

Giao Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở, khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật thì thực hiện thủ tục cấp giấy


chúng nhận cho người mua theo quy định của pháp luật (lưu ý thực hiện công tác tách thửa, chính lý biến động theo quy định).

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ đã kiểm tra cho Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện các bước tiếp theo, theo quy định.

*c) Công bố công khai kết quả kiểm tra:*

Giao cho Trung tâm Công nghệ thông tin Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đăng công khai kết quả kiểm tra trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra để Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang, người có quyền, nghĩa vụ liên quan biết và thực hiện.

*Nơi nhận:* 

- Như trên;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Sở TT&TT (đăng tải trang TTĐT tỉnh);
- Trung tâm CNTT (đăng tải trang TTĐT Sở);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, NV, Ninh

**GIÁM ĐỐC**



**Võ Tấn Thái**



**Phụ lục: DANH SÁCH CÁC LÔ ĐẤT**  
**KIỂM TRA ĐIỀU KIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO NGƯỜI MUA NHÀ Ở TRONG**  
**DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI LÊ HỒNG PHONG I (đợt 1)**

Kèm theo Thông báo số: /TB-STNMT-CCQLĐĐ ngày 28/ 8 /2018.

STT	Lô đất	Diện tích	Thuộc Giấy chứng nhận	Kết quả kiểm tra	Ghi chú
1	STH07.04	75,0	CN 569742	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
2	STH07.05	75,0			
3	STH07.18	75,0			
4	STH07.19	75,0			
5	STH07.20	75,0			
6	STH07.21	121,4			
7	STH12A.03	128,0	CN 569743	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
8	STH12A.16	80,0			
9	STH12A.17	80,0			
10	STH12A.19	80,0		<b>Đủ điều kiện</b>	
11	STH12A.21	80,0		Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
12	STH12A.22	80,0			
13	STH12A.24	80,0			
14	STH12A.27	80,0			
15	STH12B.16	80,0	CN 569744	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
16	STH12B.17	80,0			
17	STH12B.18	80,0			
18	STH13A.16	85,0	CN 569745	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
19	STH13A.17	85,0			
20	STH13A.20	85,0			
21	STH13A.21	85,0			
22	STH13A.22	85,0			
23	STH13A.23	85,0			
24	STH13A.24	85,0			
25	STH13A.25	85,0			
26	STH13A.26	85,0			
27	STH13A.27	85,0			
28	STH13A.28	85,0			
29	STH13A.30	85,0			





STT	Lô đất	Diện tích	Thuộc Giấy chứng nhận	Kết quả kiểm tra	Ghi chú
30	STH13A.34	85,0	CN 569745	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
31	STH13B.01	128,0	CN 569746	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
32	STH13B.09	80,0			
33	STH13B.10	80,0			
34	STH13B.11	80,0	CN 569746	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
35	STH13B.16	80,0			
36	STH13B.17	80,0			
37	STH13B.20	80,0			
38	STH14.06	80,0	CN 569747	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
39	STH14.08	80,0			
40	STH14.10	80,0			
41	STH14.11	80,0			
42	STH14.14	80,0			
43	STH14.22	80,0			
44	STH14.24	80,0			
45	STH14.34	124,8			
46	STH17.03	88,5	CN 569748	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
47	STH17.05	88,0			
48	STH17.07	87,4			
49	STH17.08	86,9	CN 569749	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
50	STH17.11	85,9			
51	STH17.14	84,2			
52	STH17.25	88,0	CN 569748	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
53	STH17.28	80,0			
54	STH17.33	80,0	CN 569749	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
55	STH17.34	80,0			
56	STH18.06	100,0	CN 569750	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường	
57	STH18.09	100,0			
58	STH18.12A	100,0			



STT	Lô đất	Diện tích	Thuộc Giấy chứng nhận	Kết quả kiểm tra	Ghi chú
59	STH18.16	100,0		theo quy định	
60	STH19.09	100,0	CN 569751	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
61	STH19.16	100,0	CN 569752	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
62	STH19.17	100,0			
63	STH20.02	80,0	CN 569753	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
64	STH20.08	80,0	CN 569753	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
65	STH20.19	80,0			
66	STH21.01	123,7	CN 569754	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
67	STH21.07	80,0			
68	STH21.09	80,0			
69	STH21.11	80,0			
70	STH21.18	80,0	CN 569755	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
71	STH21.25	80,0	CN 569754	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
72	STH21.31	80,0			
73	STH21.33	80,0	CN 569755	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
74	STH21.34	80,0			
75	STH21.38	80,0			
76	STH22.04	80,0	CN 569697	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
77	STH22.05	80,0			
78	STH22.10	80,0			
79	STH22.11	80,0			
80	STH22.12	80,0			
81	STH22.14	80,0			



STT	Lô đất	Diện tích	Thuộc Giấy chứng nhận	Kết quả kiểm tra	Ghi chú
82	STH22.21	80,0	CN 569696	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
83	STH23.01	149,4	CN 569758	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
84	STH23.04	90,0			
85	STH23.09	90,0			
86	STH24.06	90,0	CN 569759	Đủ điều kiện sau khi Công ty hoàn thành xây dựng Nhà ở và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định	
87	STH24.07	90,0			
	<b>Tổng:</b>	<b>7.524,1</b>			

