

Số: /TB-STNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 11 năm 2022

## THÔNG BÁO

**Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng; điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ Shophouse và Biệt thự Lạng Sơn của Công ty Cổ phần CA TA LAN**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần CA TA LAN tại Văn bản số 68/CATALAN-QLDA ngày 28/9/2022 V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc Dự án Khu nhà ở Shophouse và biệt thự Lạng Sơn tại khối 8, Phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn;

Ngày 21/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Lạng Sơn, UBND phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn và Công ty cổ phần CA TA LAN kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ Shophouse và Biệt thự Lạng Sơn tại Khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần CA TA LAN làm chủ đầu tư. Trên cơ sở Biên bản kiểm tra ngày 21/10/2022 và ý kiến của các thành phần tham dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả như sau:

### 1. Về đề nghị của Công ty Cổ phần CA TA LAN

Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ Shophouse và Biệt thự Lạng Sơn do Công ty cổ phần CA TA LAN làm chủ đầu tư, địa điểm tại Khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Công ty cổ phần CA TA LAN có Văn bản số 68/CATALAN-QLDA ngày 28/9/2022 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 58 căn hộ thuộc dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ Shophouse và Biệt thự Lạng Sơn, gồm:

STT	Tên căn hộ (Theo HS thiết kế BVTC được phê duyệt)	Tên căn hộ (Theo HS bán hàng được phê duyệt)	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	HH01-10	CB01-02	96	399.11	
2	HH01-09	CB01-03	96	399.11	
3	HH01-08	CB01-03A	96	399.11	
4	HH01-07	CB01-05	96	399.11	
5	HH01-06	CB01-06	96	399.11	
6	HH01-05	CB01-07	96	399.11	
7	HH01-04	CB01-08	96	399.11	
8	HH01-22	CB01-12	114.5	467.31	
9	HH01-21	CB01-12A	84	363.11	
10	HH01-19	CB01-15	84	363.11	
11	HH01-16	CB01-18	84	363.11	
12	HH01-15	CB01-19	84	363.11	
13	HH01-14	CB01-20	84	363.11	
14	HH01-13	CB01-21	84	363.11	
15	HH01-12	CB01-22	118.7	483.24	
16	HH03-18	CB02-01	99.8	392.09	
17	HH03-11	CB02-08	102.8	425.35	
18	HH03-10	CB02-09	112.8	447.83	
19	HH03-09	CB02-10	87.6	363.49	
20	HH03-08	CB02-11	84	333.77	
21	HH03-07	CB02-12	84	363.11	
22	HH03-05	CB02-14	84	363.11	
23	HH03-03	CB02-16	84	363.11	
24	HH03-01	CB02-18	87.6	363.37	
25	HH04-13	CB03-03	84	363.11	
26	HH04-14	CB03-3A	84	363.11	
27	HH04-15	CB03-05	84	363.11	
28	HH04-19	CB03-09	84	363.11	
29	HH04-20	CB03-10	84	363.11	
30	HH04-21	CB03-11	84	363.11	
31	HH04-22	CB03-12	90.9	375.81	

32	HH04-01	CB03-12A	99.3	386.86	
33	HH04-03	CB03-15	91.7	377.91	
34	HH04-04	CB03-16	92.3	380.07	
35	HH04-05	CB03-17	92.8	382.23	
36	HH04-06	CB03-18	93.3	384.39	
37	HH02-18	CB05-01	87.4	363.49	
38	HH02-17	CB05-02	84	363.11	
39	HH02-13	CB05-06	84	363.11	
40	HH02-12	CB05-07	84	363.11	
41	HH02-10	CB05-09	87.4	363.49	
42	HH02-09	CB05-10	87.5	363.49	
43	HH02-08	CB05-11	84	363.11	
44	HH02-07	CB05-12	84	363.11	
45	HH02-06	CB05-12A	84	363.11	
46	HH02-05	CB05-14	84	363.11	
47	HH02-04	CB05-15	84	363.11	
48	HH02-02	CB05-17	84	363.11	
49	HH02-01	CB05-18	87.4	363.37	
50	BT-01	HG01	243.4	345.57	
51	BT-02	HG02	243.4	345.57	
52	BT-03	HG03	243.4	345.57	
53	BT-04	HG03A	243.4	345.57	
54	BT-05	HG05	243.4	345.57	
55	BT-07	HG07	243.4	345.57	
56	BT-08	HG08	243.4	345.57	
57	BT-11	HG11	243.4	345.57	
58	BT-12	HG12	290.1	345.57	

## 2. Về thành phần hồ sơ

Qua xem xét, thành phần hồ sơ đã cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 1 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 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, gồm:

a) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án, trường

hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

b) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Giấy phép xây dựng (nếu có); Thông báo của cơ quan chuyên môn về 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ; trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

c) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

### 3. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình xây dựng

Khu đất thực hiện Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ Shophouse và Biệt thự Lạng Sơn của Công ty Cổ phần CA TA LAN đã được UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất tại khối 8, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty theo quy định. Khu đất không có tranh chấp, lấn chiếm.

Ngày 15/8/2022, Sở Xây dựng đã có Thông báo số 185/TB-SXD về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng: tổ hợp thương mại dịch vụ Shophouse và biệt thự Lạng Sơn.

- Về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Công ty đã đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng, cây xanh,... đảm bảo kết nối hạ tầng chung trong khu vực và cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người sử dụng khi mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án.

- Kết quả kiểm tra hiện trạng **58** căn hộ nêu trên cho thấy: có **48** căn hộ xây dựng giữ nguyên theo thiết kế đã được duyệt, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở và **10** căn hộ (gồm 07 căn Shophouse và 03 căn biệt thự) đã thực hiện cải tạo, sửa chữa trên phần diện tích đất của căn hộ (lợp mái che, xây dựng tường bao quanh, lợp mái... không đúng với hồ sơ thiết kế), không lấn chiếm sang các căn hộ khác, cụ thể:

+ Đối với căn hộ Shophouse (49 căn): Theo thiết kế được phê duyệt, khoảng cách giữa 02 dãy căn hộ thuộc 01 lô đất xây dựng được thiết kế có khe thông thoáng đằng sau mỗi dãy nhà với khoảng cách là 02m. Tuy nhiên, thực tế kiểm tra hiện trạng có một số căn hộ (gồm 07 căn có ký hiệu: HH01-06, HH01-05, HH03-09, HH03-05, HH02-12, HH02-10 và HH02-04) đã được chủ nhà cải

tạo, sửa chữa để đưa vào sử dụng do đó phần diện tích khoảng không này đã xây tường vây hoặc xây dựng các công trình phụ, lắp đặt bán mái kính.

+ Đối với các căn biệt thự liền kề (09 căn): Qua kiểm tra có một số căn biệt thự liền kề (gồm 03 căn có ký hiệu: BT-01, BT-03 và BT-07) đã được chủ nhà thực hiện cải tạo, sửa chữa để đưa vào sử dụng như: lắp đặt bán mái kính vào khu vực phía trước và phía sau nhà nhằm phục vụ mục đích đỗ xe sân trước và sử dụng phía sân sau để trang trí và tạo không gian mở cho căn biệt thự; khu vực giáp ranh giữa 2 căn biệt thự chủ nhà đã tháo dỡ hàng rào sắt để xây dựng tường vây kín tạo không gian riêng biệt của nhà; thay đổi thiết kế cửa,...

Qua xem xét, việc thực hiện sửa chữa, cải tạo nêu trên là **không phù hợp** với quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt cho dự án tại Quyết định số 529/QĐ-UBND ngày 19/3/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn và không phù hợp với thiết kế đã được Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt, vì vậy 10 căn hộ nêu trên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở.

#### 4. Kết luận

**4.1.** Qua xem xét Hồ sơ và kết quả kiểm tra nêu trên, căn cứ các quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 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 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn thông báo:

Công ty cổ phần CA TA LAN đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đối với **48** căn hộ thuộc dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ Shophouse và Biệt thự Lạng Sơn điểm tại Khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (Có danh sách các căn hộ kèm theo).

Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm giám sát đối với việc sửa chữa, cải tạo công trình (nếu có) đối với 48 căn hộ nêu trên sau thời điểm có Thông báo theo quy định.

**4.2.** Đối với 10 căn hộ xây dựng không đúng thiết kế đã được duyệt, đề nghị Chủ đầu tư đến Sở Tài nguyên và Môi trường nhận lại hồ sơ và khắc phục thực hiện đảm bảo theo quy hoạch và hồ sơ thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### 5. Đề nghị

- Công ty cổ phần CA TA LAN liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai 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 đối với các căn hộ đủ điều kiện theo quy định.

- Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn đăng tải Thông báo này lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

- Giao Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở đăng công khai Thông báo này trên Trang thông tin điện tử của Sở.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đến Công ty Cổ phần CA TA LAN và các cơ quan, đơn vị có liên quan biết, thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Lạng Sơn;
- Công ty Cổ phần CA TA LAN;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Lưu: VT, QLDD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Chu Văn Thạch**

**DANH SÁCH CÁC CĂN HỘ ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BÁN NHÀ Ở THUỘC DỰ ÁN TỔ HỢP  
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SHOPHOUSE VÀ BIỆT THỰ LẠNG SƠN**

<b>STT</b>	<b>Tên căn hộ (Theo HS thiết kế BVTC được phê duyệt)</b>	<b>Tên căn hộ (Theo HS bán hàng được phê duyệt)</b>	<b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng diện tích xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ghi chú</b>
1	HH01-10	CB01-02	96	399.11	
2	HH01-09	CB01-03	96	399.11	
3	HH01-08	CB01-03A	96	399.11	
4	HH01-07	CB01-05	96	399.11	
5	HH01-04	CB01-08	96	399.11	
6	HH01-22	CB01-12	114.5	467.31	
7	HH01-21	CB01-12A	84	363.11	
8	HH01-19	CB01-15	84	363.11	
9	HH01-16	CB01-18	84	363.11	
10	HH01-15	CB01-19	84	363.11	
11	HH01-14	CB01-20	84	363.11	
12	HH01-13	CB01-21	84	363.11	
13	HH01-12	CB01-22	118.7	483.24	
14	HH03-18	CB02-01	99.8	392.09	
15	HH03-11	CB02-08	102.8	425.35	
16	HH03-10	CB02-09	112.8	447.83	
17	HH03-08	CB02-11	84	333.77	
18	HH03-07	CB02-12	84	363.11	
19	HH03-03	CB02-16	84	363.11	
20	HH03-01	CB02-18	87.6	363.37	
21	HH04-13	CB03-03	84	363.11	
22	HH04-14	CB03-3A	84	363.11	
23	HH04-15	CB03-05	84	363.11	
24	HH04-19	CB03-09	84	363.11	
25	HH04-20	CB03-10	84	363.11	
26	HH04-21	CB03-11	84	363.11	
27	HH04-22	CB03-12	90.9	375.81	
28	HH04-01	CB03-12A	99.3	386.86	

29	HH04-03	CB03-15	91.7	377.91	
30	HH04-04	CB03-16	92.3	380.07	
31	HH04-05	CB03-17	92.8	382.23	
32	HH04-06	CB03-18	93.3	384.39	
33	HH02-18	CB05-01	87.4	363.49	
34	HH02-17	CB05-02	84	363.11	
35	HH02-13	CB05-06	84	363.11	
36	HH02-09	CB05-10	87.5	363.49	
37	HH02-08	CB05-11	84	363.11	
38	HH02-07	CB05-12	84	363.11	
39	HH02-06	CB05-12A	84	363.11	
40	HH02-05	CB05-14	84	363.11	
41	HH02-02	CB05-17	84	363.11	
42	HH02-01	CB05-18	87.4	363.37	
43	BT-02	HG02	243.4	345.57	
44	BT-04	HG03A	243.4	345.57	
45	BT-05	HG05	243.4	345.57	
46	BT-08	HG08	243.4	345.57	
47	BT-11	HG11	243.4	345.57	
48	BT-12	HG12	290.1	345.57	