

Số: **5017** /STNMT-QHKHSDD

Hà Nội, ngày **02** tháng **8** năm 2023

V/v kết quả kiểm tra Hồ sơ pháp lý phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua đối với 15 căn nhà ở thấp tầng tại các lô đất A1, A2, A3, A5, A6 và A7 (khu A); B1, B2, B4, B6, B7, B9 và B10 (khu B1); B14 và B15 (khu B2) thuộc dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh do Công ty TNHH Noble (Việt Nam) làm chủ đầu tư.

- Kính gửi: - Công ty TNHH Noble (Việt Nam);
- Cá nhân, tổ chức mua nhà ở thấp tầng tại các lô đất A1, A2, A3, A5, A6 và A7 (khu A); B1, B2, B4, B6, B7, B9 và B10 (khu B1); B14 và B15 (khu B2) thuộc dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty TNHH Noble (Việt Nam) đề nghị kiểm tra hồ sơ pháp lý phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua đối với 15 căn nhà ở thấp tầng tại các lô đất A1, A2, A3, A5, A6 và A7 (khu A); B1, B2, B4, B6, B7, B9 và B10 (khu B1); B14 và B15 (khu B2) thuộc dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản; Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 và Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND Thành phố; các quy định của pháp luật có liên quan. Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án:

Kết quả kiểm tra đối với 15 căn nhà ở thấp tầng tại các lô đất A1, A2, A3, A5, A6 và A7 (khu A); B1, B2, B4, B6, B7, B9 và B10 (khu B1); B14 và B15 (khu B2) thuộc dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh (kèm theo danh sách 15 căn nhà do Chủ đầu tư cung cấp), cụ thể như sau:

+ Hiện trạng 15 căn nhà ở thấp tầng đã xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình (gồm: 06 căn nhà cao 03 tầng tại các lô đất A1, A2, A3, A5, A6, A7 (khu A); 09 căn nhà cao 02 tầng tại các lô đất B1, B2, B4, B6, B7, B9, B10 (khu B1) và B14, B15 (khu B2)) đã được Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị huyện Đông Anh có Văn bản số 34/QLTXXD ĐT ngày 28/4/2023 xác nhận: Về cơ bản,

chủ đầu tư tổ chức thi công xây dựng phù hợp với quy hoạch và giấy phép xây dựng được cấp.

+ Sở Xây dựng có Văn bản số 505/SXD-QLN ngày 19/01/2021; trong đó có nội dung: Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh (tổng số 35 căn nhà ở thấp tầng, được xác định tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 523/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND thành phố Hà Nội; Văn bản số 2077/CV-Noble ngày 04/01/2021 của Công ty TNHH Noble (Việt Nam) do Công ty TNHH Noble (Việt Nam) thực hiện cơ bản phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư dự án trước khi kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đối với các trường hợp Công ty TNHH Noble (Việt Nam) ký hợp đồng mua bán nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì việc cấp Giấy chứng nhận chỉ được thực hiện khi đáp ứng các yêu cầu quy định tại: Điều 159, 160 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 74, 75, 76 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 (trong đó Điều 75, 76 được sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại khoản 22, khoản 23 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021) của Chính phủ; Điều 29 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được bổ sung tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ: Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai 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.

2. Công ty TNHH Noble (Việt Nam) có trách nhiệm nộp 01 bộ 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 thay cho người mua nhà ở hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký theo quy định.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

+ Tiếp nhận hồ sơ, giải quyết 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 mua nhà ở trong dự án đối với trường hợp đã nộp đủ hồ sơ theo quy định;

+ Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; kiểm tra sơ đồ từng nhà ở thấp tầng đề nghị cấp Giấy chứng nhận đảm bảo theo đúng Giấy phép xây dựng được duyệt và Hợp đồng mua bán; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

+ Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

+ Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 686153 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 12/8/2019 để cập nhập thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

+ Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ;

+ Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty TNHH Noble (Việt Nam) và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (Để b/cáo)
- VP UBND TP; (Để đăng Website UBND TP)
- Trung tâm CNTT; (Để đăng Website Sở)
- Văn phòng ĐKĐDHN; (Để thực hiện)
- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả;
- Lưu: VT, QHKHSDD.

HS 5170.2023/QHKHSDD.HoàngAnh



Nguyễn Minh Tấn

Danh sách 15 căn nhà ở thấp tầng tại các lô đất số A1, A2, A3, A5, A6 và A7 (khu A); B1, B2, B4, B6, B7, B9 và B10 (khu B1); B14 và B15 (khu B2) thuộc dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh do Công ty TNHH Noble (Việt Nam) cung cấp

(Kèm theo Văn bản số 5017/STNMT-QHKHSDĐ ngày 02/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

STT	Mã căn nhà	Thửa đất số	Diện tích lô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Chiều cao công trình
1	A1	Khu A	1.152,36	384,89	814,39	3 tầng
2	A2	Khu A	1.159,20	384,89	814,39	3 tầng
3	A3	Khu A	1.159,20	384,89	814,39	3 tầng
4	A5	Khu A	1.159,20	384,89	814,39	3 tầng
5	A6	Khu A	1.164,82	384,89	814,39	3 tầng
6	A7	Khu A	1.141,96	384,89	814,39	3 tầng
7	B1	Khu B1	1.188,04	328,48	530,19	2 tầng
8	B2	Khu B1	1.246,73	328,48	530,19	2 tầng
9	B4	Khu B1	1.188,02	328,48	530,19	2 tầng
10	B6	Khu B1	1.188,02	328,48	530,19	2 tầng
11	B7	Khu B1	1.188,02	328,48	530,19	2 tầng
12	B9	Khu B1	1.188,02	328,48	530,19	2 tầng
13	B10	Khu B1	1.188,02	328,48	530,19	2 tầng
14	B14	Khu B2	1.188,02	328,48	530,19	2 tầng
15	B15	Khu B2	1.215,59	328,48	530,19	2 tầng