

Số: 2684 /STNMT-VPĐKĐĐ

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 ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà tại Dự án khu biệt thự ven suối Con Gái, thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội.

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH xây dựng Thành Hưng  
(Lô BT12-18 Dự án khu biệt thự ven suối Con gái, thuộc Khu dân dụng Bắc Phú Cát, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội)

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty TNHH xây dựng Thành Hưng đề nghị thẩm tra hồ sơ pháp lý phục vụ công tác 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 tại Dự án khu biệt thự ven suối Con gái, thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội (gồm 177 căn nhà ở thấp tầng theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 25/02/2008 của UBND huyện Thạch Thất).

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản; Quyết định số 12/2017/UBND ngày 31/03/2017 và Quyết định số 26/2022/UBND ngày 14/6/2022 của UBND Thành phố; các quy định của pháp luật có liên quan và kết quả kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 29/12/2020 và ngày 04/01/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội có ý kiến như sau:

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

- Hiện trạng có 177 căn nhà thấp tầng thuộc Dự án khu biệt thự ven suối Con gái, thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội đã được chủ đầu tư thi công xây dựng cơ bản phù hợp với: Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 25/02/2008 của UBND huyện Thạch Thất phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu biệt thự ven suối Con Gái (thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát) huyện Thạch Thất của UBND tỉnh Hà Tây; và Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 17/6/2008 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tây (trước đây) phê duyệt Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án khu biệt thự ven suối Con Gái (thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát, huyện Thạch Thất); Biên bản kiểm tra ngày 29/12/2020; Biên bản ngày 28/9/2022 và Biên bản ngày 04/01/2023); Báo cáo của UBND huyện Thạch Thất tại Văn bản số 819/UBND-QLĐT ngày 13/5/2020

về công tác kiểm tra quy hoạch, dự án, xây dựng sử dụng đất khu biệt thự ven suối con gái, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất; Văn bản số 2862/QHKT-P2 ngày 10/6/2020 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về công tác kiểm tra quy hoạch, dự án, xây dựng sử dụng đất Dự án khu biệt thự ven suối Con gái, thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội; Quy hoạch chi tiết chia lô do Công ty CP đầu tư xây dựng và phát triển Đô thị-UCIC-CORP lập – (Chi tiết tại danh sách kèm theo);

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 49 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; trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà với tổ chức, cá nhân nước ngoài (nếu có) thì chỉ được thực hiện khi đáp ứng các yêu cầu quy định tại: Điều 159, Điều 160, và Điều 161 Luật Nhà ở; Điều 74, Điều 75, Điều 76 Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Điều 29 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Công ty TNHH xây dựng Thành Hưng có trách nhiệm:

- Nộp hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận thay cho người mua nhà hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua đi tự đi đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Khoản 3 Điều 12 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 2 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ);

- Khẩn trương liên hệ với các Sở, ban ngành của Thành phố, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn thiện các thủ tục liên quan đến gia hạn tiến độ thực hiện xây dựng tại Lô đất chung cư cao tầng CT-01;

- Thực hiện quản lý, sử dụng, vận hành công trình sau khi xây dựng theo đúng quy định của Nhà nước và quy định của UBND thành phố Hà Nội;

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án được quy định trong Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

- Chịu trách nhiệm về việc cam kết Chủ đầu tư không thể chấp nhà ở tại bất kỳ các tổ chức tín dụng nào theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Phối hợp chặt chẽ với UBND xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất để thực hiện hoàn thành các công trình dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khu vực và chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai tại địa phương và đưa dự án vào thực hiện đảm bảo tiến độ.

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 cho người mua nhà tại dự án đối với trường hợp đã nộp đủ hồ sơ theo quy định;

+ Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; 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;

+ Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

+ Chuẩn bị hồ sơ để trình Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án theo quy định;

+ Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp; trường hợp chủ đầu tư nộp hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận thay cho người mua nhà thì gửi Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư để trao cho người được cấp.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội thông báo đề Công ty TNHH Thành Hưng được biết và thực hiện theo đúng quy định.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Thạch Thất;
- UBND xã Thạch Hòa;
- VPĐKĐĐHN;
- Trung tâm CNTTNTMT (để đăng Website);
- Bộ phận tiếp nhận & trả kết quả -VPĐKĐĐ;
- Lưu VT, VPĐKĐĐ (08)

MHS: 131PL ngày 30/11/2020.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Tấn

**DANH SÁCH ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN  
CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN MUA NHÀ Ở**  
**Dự án:** Khu biệt thự ven suối Con gái, thuộc khu dân dụng Bắc Phú Cát,  
 xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội  
 (Kèm theo Văn bản số /STNMT-VPĐKĐĐHN  
 Ngày /4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội)

TT	Ký hiệu Lô đất	Loại biệt thự	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn	Ghi chú
1	BT01-02	Đơn lập	277	96	424.48	
2	BT01-03	Đơn lập	300	105	453.9	
3	BT01-04	Đơn lập	300	105	453.9	
4	BT01-05	Đơn lập	300	105	453.9	
5	BT01-06	Đơn lập	300	105	453.9	
6	BT01-07	Đơn lập	300	92.1	340.68	
7	BT02-01	Đơn lập	358	123	499.05	
8	BT02-02	Đơn lập	301	105	453.9	
9	BT02-03	Đơn lập	299	105	453.9	
10	BT02-04	Đơn lập	299	105	453.9	
11	BT02-05	Đơn lập	299	105	453.9	
12	BT02-06	Đơn lập	299	105	453.9	
13	BT03-02	Đơn lập	312	110	458.9	
14	BT03-04	Đơn lập	312	110	458.9	
15	BT03-05	Đơn lập	312	110	464.51	
16	BT03-06	Đơn lập	312	110	458.9	
17	BT03-07	Đơn lập	336	110	458.9	
18	BT04-03	Đơn lập	312	110	458.9	

19	BT04-05	Đơn lập	312	110	458.9	
20	BT04-06	Đơn lập	327	110	458.9	
21	BT05-02	Đơn lập	303	105	453.9	
22	BT05-04	Đơn lập	300	105	453.9	
23	BT06-01	Đơn lập	412	110	458.9	
24	BT06-02	Đơn lập	351	110	458.9	
25	BT06-03	Đơn lập	348	110	458.9	
26	BT06-04	Đơn lập	348	110	457.9	
27	BT08-03	Đơn lập	352	123	499.05	
28	BT08-04	Đơn lập	352	123	499.05	
29	BT08-05	Đơn lập	352	123	499.05	
30	BT08-06	Đơn lập	352	123	499.05	
31	BT08-07	Đơn lập	351	123	499.05	
32	BT08-08	Đơn lập	351	123	499.05	
33	BT08-09	Đơn lập	397	123	499.05	
34	BT09-01	Đơn lập	316	120.80	496.1	
35	BT09-02	Đơn lập	333	120.80	496.1	
36	BT09-03	Đơn lập	333	120.80	496.1	
37	BT09-04	Đơn lập	333	120.80	496.1	
38	BT09-05	Đơn lập	344	120.80	496.1	
39	BT09-06	Đơn lập	333	120.80	496.1	
40	BT09-07	Đơn lập	348	120.80	496.1	
41	BT10-02	Đơn lập	299	110	458.9	
42	BT10-03	Đơn lập	311	110	458.9	

43	BT10-04	Đơn lập	352	123	499.05	
44	BT10-05	Đơn lập	352	123	499.05	
45	BT10-06	Đơn lập	352	123	499.05	
46	BT10-10	Đơn lập	398	123	499.05	
47	BT11-01	Song lập	172.00	68	269.1	
48	BT11-02	Song lập	172.00	68.5	262.6	
49	BT11-03	Song lập	183.00	73	278.26	
50	BT11-04	Song lập	183.00	73	276.3	
51	BT11-05	Song lập	183.00	73	276.3	
52	BT11-06	Song lập	183.00	73	276.3	
53	BT11-07	Song lập	183.00	73	276.3	
54	BT11-08	Song lập	183.00	73	276.3	
55	BT11-09	Song lập	183.00	73	276.3	
56	BT11-10	Song lập	183.00	73	276.3	
57	BT11-11	Song lập	183.00	73	276.3	
58	BT11-12	Song lập	183.00	73	276.3	
59	BT11-13	Song lập	183.00	73	276.3	
60	BT11-14	Song lập	183.00	73	276.3	
61	BT11-15	Song lập	187.50	75	275.1	
62	BT11-16	Song lập	179.00	71	278.26	
63	BT11-17	Song lập	183.00	73	275.06	
64	BT11-18	Song lập	192.00	75	275.1	
65	BT12-01	Song lập	197.00	78	295.3	
66	BT12-02	Song lập	201.50	80	295.3	

67	BT12-04	Song lập	203.00	80	295.3
68	BT12-05	Song lập	214.60	80	298.2
69	BT12-06	Song lập	214.60	80	298.2
70	BT12-08	Song lập	214.60	80	298.2
71	BT12-09	Song lập	214.60	80	298.2
72	BT12-10	Song lập	214.60	80	298.2
73	BT12-11	Song lập	214.60	80	298.2
74	BT12-12	Song lập	214.60	80	298.2
75	BT12-13	Song lập	214.60	80	298.2
76	BT12-14	Song lập	214.60	80	298.2
77	BT12-15	Song lập	230.00	80	298.2
78	BT12-16	Song lập	200.00	80	298.2
79	BT12-17	Song lập	214.60	85.7	312.8
80	BT12-18	Song lập	253.60	85.7	312.8
81	BT13-01	Song lập	248.00	75	275.1
82	BT13-02	Song lập	197.00	75	275.1
83	BT13-03	Song lập	186.00	73	275.1
84	BT13-04	Song lập	180.00	72	274.3
85	BT13-05	Song lập	181.00	72	274.3
86	BT13-06	Song lập	180.50	73	261.0
87	BT13-07	Song lập	184.00	73	261.0
88	BT13-08	Song lập	180.50	73	276.4
89	BT13-09	Song lập	183.00	73	276.4
g90	BT13-10	Song lập	183.00	73	276.4

91	BT13-11	Song lập	183.00	73	276.4	
92	BT13-12	Song lập	183.00	73	276.4	
93	BT13-13	Song lập	183.00	73	276.4	
94	BT13-14	Song lập	183.00	73	276.4	
95	BT13-15	Song lập	183.00	73	276	
96	BT13-16	Song lập	183.00	73	276	
97	BT13-17	Song lập	192.00	75	278.38	
98	BT14-01	Song lập	175.00	70	271.57	
99	BT14-02	Song lập	152.00	60.47	239.27	
100	BT14-03	Song lập	158.00	60.47	235.34	
101	BT14-04	Song lập	162.00	64	261	
102	BT14-05	Song lập	170.00	64	245.83	
103	BT14-06	Song lập	167.00	65.75	251.3	
104	BT14-07	Song lập	190.00	75.4	287.71	
105	BT14-08	Song lập	202.00	80	295.3	
106	BT14-09	Song lập	214.60	80	299.3	
107	BT14-12	Song lập	214.60	85.18	302.6	
108	BT14-13	Song lập	214.60	85.8	304.57	
109	BT14-14	Song lập	215.00	80	297	
110	BT14-16	Song lập	214.60	85.7	312.8	
111	BT14-17	Song lập	253.60	85.7	315.8	
112	BT15-04	Song lập	413.00	95.39	346.35	
113	BT15-05	Song lập	415.00	95.39	346.35	
114	BT15-06	Song lập	350.00	117.6	418	



115	BT15-07	Song lập	265.00	105.52	378.19	
116	BT15-08	Song lập	186.00	73.7	276.94	
117	BT15-09	Song lập	185.00	73.7	276.94	
118	BT15-10	Song lập	185.00	73.7	276.94	
119	BT15-11	Song lập	185.00	73.7	276.94	
120	BT15-12	Song lập	185.00	73.7	276.94	
121	BT16-01	Song lập	219.00	84.54	346.35	
122	BT16-02	Song lập	212.00	84.54	346.35	
123	BT16-03	Song lập	212.00	84.54	310.61	
124	BT16-04	Song lập	212.00	84.54	310.61	
125	BT16-05	Song lập	212.00	84.54	310.61	
126	BT16-06	Song lập	212.00	84.54	310.61	
127	BT16-07	Song lập	212.00	84.54	310.61	
128	BT16-08	Song lập	298.00	84.54	310.61	
129	BT16-09	Song lập	337.00	115	460.6	
130	BT16-10	Song lập	236.00	94.00	346.35	
131	BT16-11	Song lập	236.00	94.00	346.35	
132	BT16-12	Song lập	236.00	94.00	345	
133	BT16-14	Song lập	236.00	94	345	
134	BT16-15	Song lập	265.00	95.3	345	
135	BT17-01	Song lập	430.70	121	487	
136	BT17-02	Song lập	208.20	83.2	309.27	
137	BT17-03	Song lập	216.00	84.54	310.61	
138	BT17-04	Song lập	212.00	84.54	310.61	

139	BT17-05	Song lập	212.00	84.54	310.61	
140	BT17-06	Song lập	212.00	84.54	343.5	
141	BT17-07	Song lập	218.60	84.54	343.5	
142	BT17-08	Song lập	265.00	94	350.18	
143	BT17-09	Song lập	236.00	94	346.27	
144	BT17-10	Song lập	236.00	94	346.27	
145	BT17-11	Song lập	236.00	94	345.5	
146	BT17-12	Song lập	240.00	94	350.18	
147	BT18-03	Song lập	183.00	71	261.7	
148	BT18-04	Song lập	180.00	71	261.7	
149	BT18-05	Song lập	180.00	71	261.7	
150	BT18-06	Song lập	180.00	71	261.7	
151	BT18-07	Song lập	180.00	71	261.7	
152	BT18-08	Song lập	180.00	71	261.7	
153	BT18-09	Song lập	180.00	71	261.7	
154	BT18-10	Song lập	180.00	71	261.7	
155	BT18-11	Song lập	180.00	71	261.7	
156	BT19-01	Song lập	212.00	83.2	310.61	
157	BT19-02	Song lập	209.00	83.2	310.61	
158	BT19-03	Song lập	209.00	83.2	315.8	
159	BT19-04	Song lập	209.00	83.2	310.61	
160	BT19-05	Song lập	211.00	83.2	310.61	
161	BT19-06	Song lập	208.50	83.2	309.27	
162	BT19-08	Song lập	221.00	74.89	286	

163	BT19-09	Song lập	200.00	74.89	286	
164	BT19-10	Song lập	225.00	84.7	315.8	
165	BT19-11	Song lập	227.00	84.7	315.8	
166	BT19-12	Song lập	227.00	84.54	310.61	
167	BT19-13	Song lập	247.00	84.54	310.61	
168	BT20-01	Song lập	212.00	63	261.72	
169	BT20-02	Song lập	203.00	60	261.72	
170	BT20-15	Song lập	173.00	51	261.7	
171	BT20-24	Song lập	233.00	69	258.97	
172	BT21-29	Song lập	180.00	54	261.7	
173	BT21-30	Song lập	172.00	51	261.7	
174	BT22-01	Song lập	191.00	54	278.3	
175	BT22-02	Song lập	190.00	54	278.3	
176	BT22-09	Song lập	190.00	57	209.68	
177	BT23-01	Song lập	233.00	69	278.3	

### SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI