

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3990 /STNMT-ĐKTKĐĐ

V/v Kết quả kiểm tra hồ sơ pháp lý phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở là 02 căn biệt thự trên 02 ô đất thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH MTV tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty TNHH MTV tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO 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 đối với **02 căn biệt thự**: HA02-135+137 (mẫu nhà ở B.DL2.09.01 tại ô đất ký hiệu B7-BT33, B7-BTSL23), và NT15-01+03+05 (mẫu nhà ở A.DL4.03.01 tại ô đất ký hiệu B6-BT5, B6-BTSL5) - (Công trình xây dựng số 01 và 10 theo Giấy phép xây dựng số 81/GPXD ngày 12/11/2020 của Sở Xây dựng Hà Nội) thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm tại thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

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; Hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai tại Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020, Văn bản số 121/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 21/01/2021, Văn bản số 3382/BTNMT-ĐĐ ngày 15/5/2023; 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, và kết quả kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 13/01/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở 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 **02 căn biệt thự**: HA02-135+137 và NT15-01+03+05 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm đã được chủ đầu tư thi công xây dựng phù hợp với: (1)- Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/06/2018 và Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 10/04/2020; (2)- Thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật các công trình thấp tầng thuộc khu B6 và B7 dự án Khu đô thị Gia Lâm được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định tại Thông báo số 320/HĐXD-QLDA ngày 23/6/2020 và Thông báo số 570/HĐXD-QLTK ngày 21/10/2020; (3)- Giấy phép xây dựng số 81/GPXD ngày 12/11/2020 của Sở Xây dựng Hà Nội. Hai căn biệt thự này đã được chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan thực hiện kiểm tra và nghiệm thu sau khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 23, Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

+ Hai (02) căn biệt thự: HA02-135+137 (Phân khu Hải Âu, mẫu nhà ở B.DL2.09.01, diện tích đất 391,2 m², diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 180,2 m², tổng diện tích sàn xây dựng là 603,5 m², số tầng: 03 tầng nổi + tum, tại ô đất ký hiệu B7-BT33, B7-BTSL23, thuộc xã Dương Xá) và NT15-01+03+05 (Phân khu Ngọc Trai, mẫu nhà ở A.DL4.03.01, diện tích đất 648,1 m², diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 252,7 m², tổng diện tích sàn xây dựng là 758,1 m², số tầng: 03 tầng nổi + tum, tại ô đất ký hiệu B6-BT5, B6-BTSL5, thuộc xã Đa Tốn) thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm do Công ty TNHH MTV tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO thực hiện đảm bảo quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 9 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

2. Công ty TNHH MTV tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO 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 để 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 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ).

+ Liên hệ với cơ quan phòng cháy chữa cháy để thực hiện hoàn thành thủ tục thẩm duyệt thiết kế, nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định của pháp luật.

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 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; 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.

+ Thực hiện 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.

+ 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 đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

+ 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.

Trường hợp Công ty TNHH MTV tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO (chủ đầu tư) 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 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. *(Xin gửi kèm theo Văn bản số 142/SXD-QLN ngày 08/01/2020 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án Khu đô thị Gia Lâm, thành phố Hà Nội).*

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty TNHH MTV tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO và các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Giám đốc Sở; (Đề b/cáo)
 - Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;
 - Trung tâm CNTT TNMT HN; (Đề đăng Website)
 - Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả;
 - Lưu: VT, ĐKTK - (07)
- (52047 – 21/12/2022)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Minh Tấn