

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: /STNMT-ĐKTKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

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 công trình gắn liền với đất phần diện tích thương mại, dịch vụ và tầng hầm thuộc Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ và căn hộ chung cư tại số 02 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ do Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil làm chủ đầu tư.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil đề nghị thẩm tra pháp lý phần diện tích thương mại, dịch vụ và tầng hầm thuộc Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ và căn hộ chung cư tại số 02 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ do Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil làm chủ đầu tư- (Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 24/GPXD-SXD ngày 23/3/2016 của Sở Xây dựng 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; 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; Sau khi kiểm tra, xem xét, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp như sau:

**1. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Ngày 11/08/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 689770 cho Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ khách sạn Soleil với nội dung chính:

Khu A, diện tích 4.045 m<sup>2</sup> đất sử dụng riêng, Nguồn gốc: Nhà nước giao đất, Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày 22/7/2014.

Khu B, diện tích 3.985 m<sup>2</sup> đất sử dụng riêng, Nguồn gốc: Nhà nước cho thuê đất, Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày 22/7/2014.

Ngày 01/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận vào GCN quyền sử dụng đất số CA 689770: toàn bộ diện tích khu đất chuyển thành hình thức sử dụng chung.

**2. Kết quả thẩm định pháp lý và kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán công trình không phải nhà ở của chủ đầu tư dự án:**

**2.1. Kết quả thẩm định pháp lý**

- Ngày 06/8/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7298/STNMT-VPĐKĐĐ thẩm định hồ sơ pháp lý Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ và căn hộ chung cư tại số 02 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ do Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil làm chủ đầu tư để cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà. Trong đó có nội dung đề nghị đơn vị:

*“- Liên hệ với Cục cảnh sát PCCC&CNCH, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng để được nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy, nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng đối tầng 2 của công trình”.*

**2.2. Kết quả thẩm định pháp lý phần diện tích thương mại, dịch vụ và tầng hầm**

Kết quả kiểm tra đối với phần diện tích thương mại, dịch vụ và tầng hầm thuộc Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ và căn hộ chung cư tại số 02 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ do Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Tại thời điểm kiểm tra (xác xuất) công trình xây dựng Khu thương mại 8 tầng và tầng hầm, cụ thể:

+ Mái tầng 8: là khu dịch vụ bể bơi ngoài trời và công trình phụ trợ.

+ Tầng 8: bể bơi trong nhà và công trình phụ trợ.

+ Tầng 6, 7: Văn phòng cho thuê.

+ Tầng 2: cụm rạp chiếu phim và nhà trẻ;

+ Tầng hầm B2: một phần để xe ô tô, một phần làm khu thương mại, dịch vụ.

+ Tầng hầm B5: là nhà để xe ô tô chưa đưa vào sử dụng.

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Cục cảnh sát PCCC và CNCH đã có các: Văn bản số 2255/PCCC&CNCH-P4 Ngày 13/12/2018, chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC của Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ khách sạn Soleil đối với công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ và căn hộ chung cư (không bao gồm tầng 2) tại số 2 phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Văn bản số 270/PCCC&CNCH-P4 ngày 31/01/2019 về việc nghiệm thu về PCCC đối với cụm rạp chiếu phim, Văn bản số 1111/PCCC&CNCH-P4 ngày 11/6/2020 về việc nghiệm thu về PCCC đối với khu vực nhà trẻ (thuộc tầng 2) của tòa nhà.

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Ngày 15/01/2019, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Văn bản số 10/GĐ-GĐ2(HT) thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng đối với công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ và căn hộ chung cư (không bao gồm tầng 2) tại số 2 phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội của Công ty cổ phần

đầu tư và dịch vụ khách sạn Soleil. Ngày 10/8/2020, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Văn bản số 151/GĐ-GĐ2(HT) thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng đối với công trình hỗn hợp dịch vụ công cộng, thương mại, nhà trẻ và căn hộ chung cư (chỉ gồm tầng 2) tại số 2 phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội của Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ khách sạn Soleil.

- Về nghĩa vụ tài chính: Ngày 21/5/2015, Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ khách sạn Soleil đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo số 1659/QĐ-UB/TB&TK ngày 12/5/2015 của Chi cục thuế quận Tây Hồ được Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội xác nhận tại Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước. Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ khách sạn Soleil đã nộp tiền thuê đất đối với diện tích đất thuê trả tiền hàng năm theo Giấy xác nhận nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 22/12/2023. Ngày 23/01/2024, Chi cục Thuế quận Tây Hồ có Thông báo số 1848/TB-CCT-TBTK xác nhận thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước của Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ khách sạn Soleil đối với khu đất tại số 2 phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ.

- Đối với công trình thương mại, dịch vụ (từ tầng 1 đến tầng 8 khối nhà thương mại) và (đối với các tầng hầm phải xác định rõ và thống nhất với Ban quản trị về diện tích công trình thuộc sở hữu chung, riêng; giải chấp đối với diện tích công trình đã thế chấp), khi đó công trình thương mại, dịch vụ và các tầng hầm (phần sở hữu riêng)+ mới đảm bảo quy định về điều kiện chuyển nhượng công trình xây dựng trên đất thực hiện theo quy định tại Điều 9, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; 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, khoản của Luật Đất đai năm 2013. Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ).

- 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: Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ khách sạn Soleil chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp. 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.

### **3. Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil có trách nhiệm:**

- Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người mua công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích công trình thương mại dịch vụ (tầng 1 đến 8 tòa nhà thương mại) theo quy định khoản 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*).

- Thực hiện dự án, đầu tư xây dựng, sử dụng công trình theo đúng quy hoạch và Phương án kiến trúc công trình đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt tại các Văn bản: số 2749/QĐ-QHKT ngày 27/8/2013, số 3123/QĐ-QHKT ngày 25/9/2013, số 1139/QHKT-P9 ngày 31/3/2014; thiết kế cơ sở và điều chỉnh thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình được Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng duyệt tại các Văn bản: số 1750/HĐXD- QLKT ngày 24/12/2015, số 443/HĐXD- QLKT ngày 10/8/2018; Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng: số 24/GPXD- SXD ngày 23/3/2016, số 30/GPXD-SXD ngày 04/5/2018, số 8793/SXD-CP ngày 27/9/2018.

- 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.

- Xác định rõ và thống nhất với Ban quản trị về diện tích công trình thuộc sở hữu chung, riêng trong khối nhà hỗn hợp theo Điều 49 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Sau khi Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil hoàn thành thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp tầng hầm B3, B4, B5, tầng lửng và xác định diện tích sử dụng chung, riêng phần tầng hầm, liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để được thực hiện các nội dung quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ 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 công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở (*được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ*).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil và các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (*Để b/cáo*)
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐĐHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(608/2024)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Minh Tấn**