

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA 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, thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của Chủ đầu tư đối với 61 lô đất thuộc dự án tại vị trí đất đấu giá X1, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức.

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL VN

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam đề nghị thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư để 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 tại 61 lô đất còn lại/150 lô đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – vị trí đất đấu giá X1, huyện Hoài Đức.

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;

Trên cơ sở hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam lập và kết quả kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 11/3/2024 (theo Giấy mời số 165/GM-STNMT-ĐKTKĐĐ ngày 28/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường) và ý kiến của đại diện các đơn vị tham dự kiểm tra hiện trạng;

Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp kết quả kiểm tra, thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư – Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam tại 61 lô đất thuộc dự án vị trí đất đấu giá X1, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức (ĐG 1-2 đến ĐG 1-9, ĐG 1-11 đến ĐG 1-14, ĐG 2-4, ĐG 2-10, ĐG 3-3 đến ĐG 3-6, ĐG 38 đến ĐG 3-11, ĐG 4-1 đến ĐG 4-6, ĐG 4-9, ĐG 4-11, ĐG 5-2 đến ĐG 5-6, ĐG 5-9 đến ĐG 5-11, ĐG 6-1 đến ĐG 6-5, ĐG 6-10, ĐG 6-14, ĐG 9-3 đến ĐG 9-6, ĐC 9-18, ĐG 9-20, ĐG 10-16 đến ĐG 10-18, ĐG 10-20 đến ĐG 10-22, ĐG 11-1 đến ĐG 11-4) như sau:

**1. Kết quả thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư:**

\* Việc giao đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai:

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam trúng đấu giá quyền sử dụng đất (đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – vị

trí X1, huyện Hoài Đức (Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá số 4658/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND thành phố Hà Nội); giá trúng đấu giá 582.423.185.927 đồng.

Ngày 25/01/2021, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức có Thông báo số 108/TB-TTPTQĐ xác nhận Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – Vị trí X1, huyện Hoài Đức.

\* Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chủ đầu tư:

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam đã được 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 cho 61 lô đất (ĐG 1-2 đến ĐG 1-9, ĐG 1-11 đến ĐG 1-14, ĐG 2-4, ĐG 2-10, ĐG 3-3 đến ĐG 3-6, ĐG 3-8 đến ĐG 3-11, ĐG 4-1 đến ĐG 4-6, ĐG 4-9, ĐG 4-11, ĐG 5-2 đến ĐG 5-6, ĐG 5-9 đến ĐG 5-11, ĐG 6-1 đến ĐG 6-5, ĐG 6-10, ĐG 6-14, ĐG 9-3 đến ĐG 9-6, ĐC 9-18, ĐG 9-20, ĐG 10-16 đến ĐG 10-18, ĐG 10-20 đến ĐG 10-22, ĐG 11-1 đến ĐG 11-4) thuộc dự án nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – Vị trí X1, huyện Hoài Đức.

\* Về dự án đầu tư:

Ngày 07/10/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 4778/KH&ĐT-ĐT có ý kiến: Dự án khu nhà ở tại xã Sơn Đồng đã được UBND Thành phố phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 4658/QĐ-UBND ngày 16/10/2020, trước thời điểm Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành, thuộc đối tượng không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định (Điểm c Khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư năm 2020).

\* Giấy tờ pháp lý về xây dựng công trình:

Khu nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – vị trí X1, huyện Hoài Đức được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt Tổng mặt bằng tại Quyết định số 8642/QĐ-UBND ngày 09/10/2017 và số 10089/QĐ-UBND ngày 20/12/2016; phương án kiến trúc được chấp thuận tại Văn bản số 366/UBND-QLĐT ngày 26/02/2021 của UBND huyện Hoài Đức.

UBND huyện Hoài Đức cấp Giấy phép xây dựng số 296/GPXD ngày 20/7/2023 cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam được phép xây dựng các công trình thuộc dự án khu nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – vị trí X1 (tổng số 150 công trình).

\* Hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất:

Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 11/03/2024 xác định dự án đã xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt ngoài. Ngoài ra đại diện Sở Xây dựng và Đội quản lý trật tự xây dựng huyện Hoài Đức có ý kiến như sau:

- Đại diện Đội quản lý trật tự xây dựng huyện Hoài Đức: Sau khi trúng đấu giá, chủ đầu tư thi công xây dựng khi chưa có Giấy phép xây dựng, Đội Quản lý trật tự xây dựng huyện Hoài Đức đã tiến hành lập biên bản vi phạm và

tham mưu cho UBND huyện Hoài Đức ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính; sau đó chủ đầu tư đã khắc phục và được cấp Giấy phép xây dựng, từ đó đến nay dự án chưa phát sinh vi phạm trật tự xây dựng, chủ đầu tư thi công theo đúng giấy phép xây dựng được cấp.

- Đại diện Sở Xây dựng: Thanh tra Sở Xây dựng đã tiến hành kiểm tra tháng 4/2022, tại thời điểm đó không phát hiện vi phạm trật tự xây dựng. Tại thời điểm kiểm tra hiện trạng ngày 11/3/2024, qua kiểm tra xác xuất 02 căn ký hiệu ĐG9-20 và ĐG11-2 ghi nhận: quy mô, kết cấu, hiện trạng bên ngoài công trình phù hợp với Giấy phép xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt (bên trong công trình chủ đầu tư chưa xây dựng, hoàn thiện các hạng mục bên trong, bao gồm cầu thang, nhà vệ sinh, ngăn chia không gian các phòng).

- Đề nghị chủ đầu tư nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện các nội dung đã được cấp phép xây dựng và phê duyệt dự án, các nội dung đã được thoả thuận tại hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo hợp đồng đã được chủ đầu tư và người mua nhà thoả thuận.

Theo giải trình của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam tại Văn bản số 83/2024/HTL ngày 13/3/2024 kèm theo 02 Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai:

- Theo quy định tại Khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, đối với trường hợp bàn giao công trình xây dựng thô, chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của công trình, không quy định cụ thể các hạng mục phải thi công trong phần xây thô.

- Chủ đầu tư và khách hàng mua nhà tại dự án (quy định tại hợp đồng mua bán và các phụ lục kèm theo hợp đồng), chủ đầu tư sẽ tiến hành xây dựng thô phần khung, sàn bê tông cốt thép và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài công trình. Phần còn lại của công trình sẽ do khách hàng triển khai thực hiện theo Giấy phép xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt sau khi nhận bàn giao nhà.

- Việc chủ đầu tư chưa triển khai xây dựng thang bộ và tường ngăn chia phòng là phù hợp theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản, hợp đồng mua bán và phụ lục kèm theo hợp đồng giữa chủ đầu tư và khách hàng mua nhà tại dự án.

\* Về nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng: Công trình nhà ở thuộc Dự án nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – vị trí X1, huyện Hoài Đức do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản HTL Việt Nam đầu tư, xây dựng được chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công chính ký biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng (các biên bản ký ngày 30/11/2022, ngày 30/7/2023).

\* Về việc bán nhà ở:

Sở Xây dựng có Văn bản số 1532/SXD-QLN ngày 26/02/2021 về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – vị trí X1, huyện Hoài Đức (tổng số 150 lô) do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh

doanh bất động sản HTLViệt 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.

Về việc sở hữu của các tổ chức, cá nhân nước ngoài: Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án nhà ở trên địa bàn xã Sơn Đồng – vị trí X1, huyện Hoài Đức.

Sau khi hoàn thành thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp (nếu có thế chấp) hoặc được bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về dân sự, các lô đất, công trình nhà ở thuộc Dự án nhà ở tại xã Sơn Đồng – vị trí X1 do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh bất động sản HTLViệt Nam thực hiện đảm bảo quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở theo quy định tại Điều 9 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.

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 xây dựng và Kinh doanh bất động sản HTLViệt Nam 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.

**2. Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh bất động sản HTLViệt Nam có trách nhiệm:**

+ Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận 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 theo đúng quy hoạch và Giấy phép xây dựng đã được duyệt.

+ Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh bất động sản HTLViệt Nam chỉ được ký Hợp đồng bán nhà ở, công trình xây dựng cho người mua sau khi đã thực hiện xóa nội dung đăng ký thế chấp (nếu có thế chấp) đối với quyền sử dụng đất, nhà ở trừ trường hợp được bên mua và bên nhận thế chấp đồng ý theo quy định của pháp luật về dân sự, Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

+ 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.

**3.** Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh bất động sản HTLViệt Nam và khách hàng mua nhà ở tại dự án có trách nhiệm hoàn thành các hạng mục bên trong công trình theo đúng Giấy phép xây dựng, thiết kế được duyệt như đã thoả thuận giữa các bên trong hợp đồng mua bán.

**4.** Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, 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 nhà ở, 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 xây dựng và Kinh doanh bất động sản HTLViệt Nam và các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (*Để b/cáo*)
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Hoài Đức;
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(3760/2024)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Minh Tấn**