

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 cho người mua căn hộ, công trình xây dựng đối với công trình hỗn hợp cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ đề nghị thẩm định 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 cho người mua căn hộ, công trình xây dựng đối với công trình hỗn hợp cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ làm chủ đầu tư - (Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 02/7/2019 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; Văn bản tham gia ý kiến của Sở Xây dựng (Văn bản số 934/SXD-QLN ngày 02/01/2024), UBND quận Long Biên (Văn bản số 186/UBND-TNMT ngày 31/01/2024) trong quá trình thẩm định, giải quyết hồ sơ; Sau khi xem xét hồ sơ và báo cáo của phòng Đăng ký thống kê đất đai tại các Báo cáo số: 133/BC-ĐKTKĐĐ ngày 18/3/2024, số: 194/BC-ĐKTKĐĐ ngày 02/4/2024 và số: 210/BC-ĐKTKĐĐ ngày 11/4/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp như sau:

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

Kết quả kiểm tra đối với công trình hỗn hợp cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Công trình hỗn hợp cao tầng thuộc Dự án khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ có Văn bản số

666/NT-PCCC ngày 28/07/2023 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình.

- Về xây dựng công trình: Sở Xây dựng có Văn bản số 934/SXD-QLN ngày 02/01/2024 xác định: công trình hỗn hợp cao tầng thuộc khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem được chủ đầu tư tổ chức thi công xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 02/7/2019 do Sở Xây dựng cấp và hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Công trình hỗn hợp cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem do Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Thế Kỷ đầu tư xây dựng được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu để đưa công trình vào sử dụng theo Văn bản số 163/GĐ-ATXD/HT ngày 17/10/2023.

- Về nghĩa vụ tài chính: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính năm 2020, 2021, 2022 và thuế đất phi nông nghiệp năm 2023 thu từ đất ở tại đô thị theo xác nhận của Chi cục Thuế quận Long Biên tại Thông báo số 4709/TB-CCT-KK-KTT ngày 17/3/2020 và theo các Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ.

- Về việc bán nhà ở: Sở Xây dựng có Văn bản số 2452/SXD-QLN ngày 27/3/2020 về việc bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Công trình hỗn hợp cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên; trong đó xác định Nhà ở hình thành trong tương lai (494 căn nhà ở cao tầng) tại Dự án do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ thực hiện 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: Sở Xây dựng có Văn bản số 3613/SXD-QLN ngày 11/5/2020 trong đó có nội dung: theo xác định của Bộ Quốc phòng, Công an Thành phố Hà Nội thì dự án không nằm trong khu vực cần đảm bảo an ninh, quốc phòng; cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở.

Sau khi hoàn thành thủ tục xóa nội dung đăng ký 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 căn hộ chung cư (tầng 3 đến tầng 25), dịch vụ thương mại (tầng 1 và tầng 2) thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ thực hiện theo Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 02/7/2019 của Sở Xây dựng Hà Nội 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 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.

Đối với các trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ 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, 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: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ 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 và Phát triển bất động sản Thế Kỷ 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 Phương án kiến trúc công trình đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt tại Văn bản số 7433/QHKT-TMB-PAKT(P3) ngày 08/12/2016 và văn bản 5665/QHKT-P2 ngày 25/8/2017; thiết kế cơ sở và điều chỉnh thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình được duyệt tại các Văn bản 346/HĐXD-QLKT ngày 25/6/2018, 710/HĐXD-QLKT ngày 05/11/2018, 336/HĐXD-QLKT ngày 14/6/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng; Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 02/7/2019 của Sở Xây dựng; Xác định rõ diện tích đất sử dụng chung của các căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư 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;

+ Đối với diện tích hầm để xe, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo đúng hợp đồng mua bán đã ký với người mua nhà ở, công trình xây dựng, Điều 101 Luật Nhà ở năm 2014 và Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

+ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ 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 đối với nhà ở, công trình xây dựng 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.** Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 02/7/2019 do Sở Xây dựng cấp và hồ sơ thiết kế được phê duyệt, thực hiện thẩm định theo các nội dung quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 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*),.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo đề Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ 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 quận Long Biên;
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(42502/2023)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Minh Tấn**