

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 thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công trình xây dựng (văn phòng, dịch vụ, thương mại tại tầng 1, 2, 3) của chủ đầu tư để 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 công trình xây dựng tại Toà nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm.

Kính gửi: Công ty cổ phần H2H Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần H2H Hà Nội đề nghị thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư để 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 công trình xây dựng (văn phòng, dịch vụ, thương mại) tại tầng 1, 2, 3 Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ thương mại, khách sạn và nhà ở tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm (*Công trình đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 105/GPXD-SXD ngày 25/11/2018*).

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 9596/SXD-QLN ngày 17/11/2023*), UBND quận Nam Từ Liêm (*Văn bản số 136/UBND-TNMT ngày 16/01/2024*), trong quá trình thẩm định, giải quyết hồ sơ; Sau khi xem xét hồ sơ và hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán công trình xây dựng (văn phòng, dịch vụ, thương mại) tại tầng 1, 2, 3 Toà nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm của chủ đầu tư dự án:

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Toà nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 363/PCCC&CNCH-P4 ngày 08/02/2021 và số 1356/PC07-Đ2 ngày 22/6/2021 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố.

- Về xây dựng công trình: Thanh tra Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 647/TTr-HCTH ngày 08/10/2021 về xây dựng công trình theo Giấy phép (*Theo kết quả kiểm tra của các cơ quan quản lý trật tự xây dựng, công trình xây dựng cơ bản*

phù hợp với Giấy phép xây dựng số 105/GPXD-SXD ngày 25/11/2018 của Sở Xây dựng Hà Nội); Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 9596/SXD-QLN tại ngày 17/11/2023 (Căn cứ hồ sơ thiết kế được duyệt, trên cơ sở báo cáo của chủ đầu tư, việc sử dụng tại tầng 1, 2, 3 của chủ đầu tư cơ bản phù hợp với công năng đã được chấp thuận tại các Văn bản số 390/HĐXD-QLKT ngày 17/7/2018 và số 485/HĐXD-QLKT ngày 18/8/2019 của Bộ Xây dựng và Giấy phép xây dựng số 105/GPXD-SXD ngày 25/11/2018 của Sở Xây dựng), UBND quận Nam Từ Liêm có ý kiến tại Văn bản số 136/UBND-TNMT ngày 16/01/2024 (Đến thời điểm hiện nay, Dự án chưa có vi phạm đất đai, trật tự xây dựng).

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Công trình được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư để đưa vào sử dụng tại Văn bản số 60/GĐ-ATXD/HT ngày 07/4/2021 có quy mô cơ bản phù hợp với nội dung trong Giấy phép xây dựng số 105/GPXD-SXD ngày 25/11/2018 của Sở Xây dựng Hà Nội.

- Về nghĩa vụ tài chính: Công ty cổ phần H2H Hà Nội đã hoàn thành nộp đủ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước và được khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất của Dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2 từ ngày phải nộp tiền thuê đất 01/01/2021 đến ngày 01/4/2024.

Sau khi hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư; Căn cứ các nội dung thẩm định nêu trên, các công trình xây dựng (phần diện tích văn phòng, thương mại, dịch vụ) tại tầng 1, 2, 3 Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm (theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định kèm theo Văn bản số 390/HĐXD-QLKT ngày 17/7/2018 và số 485/HĐXD-QLKT ngày 28/8/2019) do Công ty cổ phần H2H Hà Nội thực hiện, đảm bảo quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán 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.

2. Công ty cổ phần H2H có trách nhiệm:

+ Bán công trình xây dựng (phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại) tại tầng 1, 2, 3 Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm theo đúng quy định; 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 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 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.

+ Trường hợp Công ty cổ phần H2H Hà Nội thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng tại các tổ chức tín dụng (mà không yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm) thì phải thực hiện các nội dung liên quan đến giải chấp trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng cho người mua theo quy định.

3. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm 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 đề Công ty cổ phần H2H Hà Nội 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 Nam Từ Liêm;
 - Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
 - Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
 - Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.
- (43875/2023)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tấn