

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, 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 nhà ở, công trình xây dựng tại Tòa nhà Z38.1 và Tòa nhà Z38M.1 thuộc lô đất F4-CH04 - Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm.

Kính gửi: Công ty cổ phần HBI.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần HBI 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 nhà ở, công trình xây dựng tại Tòa nhà Z38.1 và Tòa nhà Z38M.1 thuộc lô đất F4-CH04 - Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm (Công trình đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 03/01/2019, số 17/GPXD ngày 14/3/2019 và có ý kiến tại Văn bản số 1925/SXD-CP ngày 17/3/2021 về việc Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 03/01/2019, số 17/GPXD ngày 14/3/2019).

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 631/SXD-PTĐT ngày 24/01/2024), UBND quận Nam Từ Liêm (Văn bản số 369/UBND-TNMT ngày 07/02/2024), trong quá trình thẩm định, giải quyết hồ sơ; Sau khi xem xét hồ sơ và hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và 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, 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 các căn hộ chung cư, công trình xây dựng (không bao gồm tầng hầm) tại Tòa nhà Z38.1 và Tòa nhà Z38M.1 thuộc lô đất F4-CH04 - Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm do Công ty cổ phần HBI làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Công trình Tòa nhà Z38.1 và Tòa nhà Z38M.1 thuộc lô đất F4-CH04 - Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 1795/NT-PCCC&CNCH-P4 ngày 05/7/2023 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

- Về xây dựng công trình: (1) Thanh tra Sở Xây dựng đã kiểm tra lại một số kích thước tại các tầng tại Toà nhà Z38.1 và Toà nhà Z38M.1 thuộc lô đất F4-CH04 nhận thấy phù hợp với: Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 03/01/2019, số 17/GPXD ngày 14/3/2019 và Văn bản số 1925/SXD-CP ngày 17/3/2021 về việc Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định tại các văn bản số: 721/HĐXD-QLKT ngày 28/12/2020, số 440/HĐXD-QLKT ngày 21/12/2022; (2) Đến thời điểm hiện nay, UBND quận Nam Từ Liêm không có hồ sơ xử lý vi phạm đất đai, môi trường, trật tự xây dựng đối với Dự án.

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Toà nhà Z38.1, và Toà nhà Z38M.1 thuộc lô đất F4-CH04 đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình tại Văn bản số 124/GĐ-GĐXD/HT ngày 09/8/2023.

- Về nghĩa vụ tài chính: Ngày 01/9/2020, Chi cục Thuế quận Nam Từ Liêm có Văn bản số 17316/CCT-TBTK xác nhận tại các ô đất F4-CH04 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ và phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm đã hoàn thành nộp ngân sách Nhà nước tiền sử dụng đất (Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn – bên chuyển nhượng dự án đã nộp trước khi chuyển nhượng).

- Về việc bán nhà ở: Ngày 21/4/2020, Sở Xây dựng có Văn bản số 3036/SXD-QLN về nhà ở hình thành trong tương lai tại các toà nhà Z38.1, Z38M.1 thuộc lô đất F4-CH04 - Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm.

Căn cứ các nội dung nêu trên, các căn hộ nhà ở, công trình xây dựng (không bao gồm tầng hầm) tại Toà nhà Z38M.1 (thương mại dịch vụ tại tầng 1, căn hộ nhà ở từ tầng 2 đến tầng 38) và Toà nhà Z38.1 (căn hộ nhà ở từ tầng 2 đến tầng 38) thuộc lô đất F4-CH04 – Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm (theo hồ sơ thiết kế được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 721/HĐXD-QLKT ngày 28/12/2020, số 440/HĐXD-QLKT ngày 21/12/2022) do Công ty cổ phần HBI 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 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 HBI 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: *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 HBI có trách nhiệm:

+ Bán nhà ở, công trình xây dựng (không bao gồm tầng hầm) đúng đối tượng; Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người mua 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 HBI 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 để Công ty cổ phần HBI 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