

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 hồ sơ pháp lý phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ, công trình xây dựng thuộc Dự án Xây dựng lại khu tập thể 3A Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm.

Kính gửi: Công ty cổ phần Nhật Quân Anh.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Nhật Quân Anh 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 Dự án xây dựng lại khu tập thể số 3A phố Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm do Công ty cổ phần Nhật Quân Anh là chủ đầu tư - (Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 25/01/2019 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 540/SXD-QLN ngày 19/01/2024 và số 2087/SXD-QLN ngày 22/3/2024), Sở Quy hoạch Kiến trúc (Văn bản số 947/QHKT-NĐ ngày 08/3/2024), UBND quận Hoàn Kiếm (Văn bản số 93/UBND-TNMT ngày 16/01/2024), trong quá trình thẩm định, giải quyết hồ sơ; Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. 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. 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:

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Công trình Xây dựng lại khu tập thể 3A Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ có Văn bản số 438/NT-PCCC ngày 06/6/2023 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình.

- Về xây dựng công trình: Ngày 27/12/2023, Đội Quản lý Trật tự xây dựng quận Hoàn Kiếm đã chủ trì kiểm tra công trình xây dựng tại địa điểm xây dựng 3A

Quang Trung, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm (thành phần tham dự có Thanh tra Sở Xây dựng và Công ty cổ phần Nhật Quân Anh) và kết luận: Công ty cổ phần Nhật Quân Anh đã thi công xây dựng phù hợp với hồ sơ thiết kế đã được cấp phép.

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Công ty cổ phần Nhật Quân Anh đã đầu tư xây dựng Dự án “Xây dựng lại khu tập thể 3A Quang Trung” được Sở Xây dựng có Thông báo số 953/TB-SXD(GĐXD) ngày 10/7/2023 chấp thuận kết quả nghiệm thu để đưa công trình vào sử dụng.

- Về nghĩa vụ tài chính: Công ty cổ phần Nhật Quân Anh được miễn tiền sử dụng đất theo Quyết định số 50842/QĐ-CT-QLĐ ngày 23/7/2018 của Cục Thuế Thành phố.

- Về việc bán nhà ở: Ngày 08/7/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 5909/SXD-QLN thông báo nhà hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án xây dựng lại khu tập thể 3A phố Quang Trung, quận Hoàn Kiếm.

- Về số lượng căn hộ tại Dự án được xác định là 44 căn hộ, căn cứ Bản vẽ phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch Kiến trúc xác nhận kèm theo Văn bản số 6480/QHKT-PAKT(P2) ngày 28/10/2016 và theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2087/SXD-QLN ngày 22/3/2024, Sở Quy hoạch Kiến trúc tại Văn bản số 947/QHKT-NĐ ngày 08/3/2024.

Căn cứ kết quả thẩm định nêu trên (theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được Sở Xây dựng thẩm định và đóng dấu xác nhận tại Văn bản số 10662/SXD-QLXD ngày 12/11/2018, công trình xây dựng tại tầng 1, 2 và tầng hầm 1, 2, 3; căn hộ nhà ở từ tầng 3 đến 7):

+ 28 căn hộ được sử dụng để tái định cư tại chỗ cho các hộ dân: Công ty cổ phần Nhật Quân Anh có trách nhiệm xác định phần diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước phải hoàn trả Thành phố; đồng thời hướng dẫn các hộ (thuộc diện thuê nhà của Nhà nước) được bố trí tái định cư tại Dự án liên hệ với Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà, mua nhà và báo cáo UBND Thành phố theo đúng quy định.

+ Các căn hộ chung cư còn lại (nằm ngoài 28 căn hộ được sử dụng để tái định cư tại chỗ cho các hộ dân) và Công trình xây dựng tại tầng hầm 1, 2, 3 và tầng 1, 2 (sau khi Công ty cổ phần Nhật Quân Anh căn cứ quy định tại Điều 100, 101 Luật Nhà ở 2014 để xác định phần sở hữu chung, sở hữu riêng để bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi được thành lập và xác định chỗ để xe) thuộc Dự án do Công ty cổ phần Nhật Quân Anh 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 Nhật Quân Anh 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.

3. Công ty cổ phần Nhật Quân Anh có trách nhiệm:

+ Bán nhà ở, công trình xây dựng 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 Nhật Quân Anh 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.

4. 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 Nhật Quân Anh 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 Hoàn Kiếm;
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(46623/2023)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tấn