

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, cửa hàng tại 02 khối nhà U39.2, Z38M.2 thuộc 02 lô đất F5-CH02, F5-CX01 Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội đề nghị thẩm 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 tài sản khác gắn liền với đất cho người mua căn hộ, cửa hàng tại 02 khối nhà U39.2 và Z38M.2 thuộc 02 lô đất F5-CH02 và F5-CX01 - (Các công trình xây dựng số 03, 12, 14 theo Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 20/6/2019 và các Văn bản số 1648/SXD-CP ngày 05/3/2021, số 8640/SXD-CP ngày 24/10/2023 của Sở Xây dựng Hà Nội) Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố 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; các quy định của pháp luật có liên quan, kết quả kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 28/12/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

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

Tại thời điểm kiểm tra (ngày 28/12/2023): trên 02 lô đất F5-CH02 và F5-CX01 có 02 khối nhà U39.2 (quy mô 39 nôi, không kể tum thang) và Z38M.2 (quy mô 38 tầng nôi, không kể tum thang), bên dưới là 02 tầng hầm. Tổng số căn hộ trên 02 khối nhà thuộc 02 lô đất là 1.800 căn và diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1 (gồm có 37 cửa hàng), cụ thể như sau:

- **Khối nhà U39.2:** có quy mô cao 39 tầng nôi (không kể tum thang); có tổng số căn hộ ở là 1.110 căn (được bố trí từ tầng 2 đến tầng 39); diện tích sàn thương mại dịch vụ được bố trí tại tầng 1 (gồm có 23 cửa hàng) - (Được xác định theo Bản vẽ, hồ sơ TKKT kèm theo Văn bản số 519/HĐXD-QLTK ngày 23/9/2020 và Văn bản số 573/HĐXD-QLTK ngày 18/5/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng).

- **Khối nhà Z38M.2:** có quy mô cao 38 tầng nôi (không kể tum thang); có tổng số căn hộ ở là 690 căn (được bố trí từ tầng 2 đến tầng 38); diện tích sàn thương mại dịch vụ được bố trí tại tầng 1 (gồm có 14 cửa hàng) - (Được xác định theo Bản vẽ, hồ sơ TKKT kèm theo Văn bản số 519/HĐXD-QLTK ngày 23/9/2020 và Văn bản số 573/HĐXD-QLTK ngày 18/5/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng).

Tại thời điểm kiểm tra cho thấy: 02 khối nhà U39.2 và Z38M.2 trên 02 lô đất F5-CH02 và F5-CX01 được xây dựng phù hợp với: (1)- Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6626/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 và Quyết định số 2784/QĐ-UBND ngày 07/06/2018; (2)- Thiết kế cơ sở và Thiết kế cơ sở điều chỉnh hạng mục các công trình cao tầng trên 02 lô đất F5-CH02 và F5-CX01 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định tại Văn bản số 699/HĐXD-QLDA ngày 31/10/2018, Văn bản số 103/HĐXD-QLDA ngày 18/02/2019 và Văn bản số 29/HĐXD-QLDA ngày 13/01/2020; (3)- Thiết kế kỹ thuật và Thiết kế kỹ thuật điều chỉnh hạng mục các công trình cao tầng trên lô đất F5-CH02 và F5-CX01 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định tại Văn bản số 329/HĐXD-QLTK ngày 10/6/2019, Văn bản số 519/HĐXD-QLTK ngày 23/9/2020 và Văn bản số 573/HĐXD-QLTK ngày 18/5/2023; (4)- Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 20/06/2019, Văn bản số 1648/SXD-CP ngày 05/03/2021 và Văn bản số 8640/SXD-CP của Sở Xây dựng Hà Nội. Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng đã tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng (Có Biên bản kiểm tra lập ngày 03/10/2023) và chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo Thông báo số 173/GĐ-GĐXD/HT ngày 27/10/2023. Cục Cảnh sát PCCC và CNCH đã kiểm tra và có Văn bản số 2819/NT-PCCC&CNCH-P4 ngày 02/10/2023 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

1.800 căn hộ ở và diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1 (gồm có 37 cửa hàng) thuộc 02 khối nhà U39.2 và Z38M.2 tại 02 lô đất F5-CH02 và F5-CX01 Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park do Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội 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 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 9 của 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;

Theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ: Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội 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 TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội có trách nhiệm:**

+ Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người mua căn hộ ở, cửa hàng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại: Khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Khoản 3 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).*

+ Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (Phòng Kinh tế đất) để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục sử dụng đất liên quan đến xác định, nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính bổ sung, điều chỉnh hợp đồng thuê đất (nếu có) theo quy hoạch, thiết kế điều chỉnh được duyệt (trong đó có việc điều chỉnh từ 01 tầng hầm thành 02 tầng hầm) theo quy định.

**3.** Trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội (chủ đầu tư) 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 của Chính phủ *(được sửa đổi, bổ sung tại các Khoản 22, 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty TNHH Bất động sản Phương Đông Hà Nội và các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
  - Giám đốc Sở; (Đề b/cáo)
  - Sở Xây dựng Hà Nội;
  - UBND quận Nam Từ Liêm;
  - UBND phường Tây Mỗ;
  - Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;
  - Trung tâm CNTT TNMT HN; (Để đăng Website)
  - Phòng Kinh tế đất;
  - Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả;
  - Lưu: VT, ĐKTK - (08)
- (47300 – 15/12/2023.Quý)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Minh Tấn**