

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 03 khối nhà L26, L26M, T30 thuộc lô đất B3-CT03 Dự án Khu đô thị Gia Lâm tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Minh Tân Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty TNHH Bất động sản Minh Tân 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 03 khối nhà L26, L26M và T30 thuộc lô đất B3-CT03 Dự án Khu đô thị Gia Lâm tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội - (Các công trình xây dựng số 07, 32, 33, 34 theo Giấy phép xây dựng số 26/GPXD ngày 04/4/2019 và Văn bản số 11112/SXD-CP ngày 17/11/2020 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; các quy định của pháp luật có liên quan, kết quả kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 25/8/2023, thông tin do Thanh tra Sở Xây dựng cung cấp tại Văn bản số 194/TTr-HCTH ngày 08/3/2024, 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 25/8/2023): trên lô đất B3-CT03 có 03 khối nhà L26, L26M và T30 quy mô 26 và 30 tầng, bên dưới là 01 tầng hầm chung mở rộng hết các lô đất. Tổng số căn hộ trên các khối nhà thuộc lô đất là 1.666 căn hộ ở và diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1 (gồm có 53 cửa hàng), cụ thể như sau:

- **Khối nhà L26:** có quy mô 26 tầng nổi (không kể tum thang); có tổng số căn hộ ở là 541 căn (được bố trí từ tầng 2 đến tầng 26); diện tích sàn thương mại dịch vụ được bố trí tại tầng 1 (gồm có 19 cửa hàng);

- **Khối nhà L26M:** có quy mô 26 tầng nổi (không kể tum thang); có tổng số căn hộ ở là 541 căn (được bố trí từ tầng 2 đến tầng 26); diện tích sàn thương mại dịch vụ được bố trí tại tầng 1 (gồm có 18 cửa hàng);

- **Khối nhà T30:** có quy mô 30 tầng nổi (không kể tum thang); có tổng số căn hộ ở là 584 căn (được bố trí từ tầng 2 đến tầng 30); diện tích sàn thương mại dịch vụ được bố trí tại tầng 1 (gồm có 16 cửa hàng);

+ Tại thời điểm kiểm tra cho thấy: 03 khối nhà L26, L26M và T30 trên lô đất B3-CT03 được xây dựng phù hợp với: (1)- Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2783/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 lô đất B3-CT03, B3-CT06 thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định tại Văn bản số 512/HĐXD-QLDA ngày 04/9/2018, Văn bản số 718/HĐXD-QLDA ngày 22/11/2019; (3)- Thiết kế kỹ thuật và Thiết kế kỹ thuật điều chỉnh hạng mục các công trình cao tầng trên lô đất B3-CT03, B3-CT06 thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định tại Văn bản số 139/HĐXD-QLTK ngày 08/3/2019, Văn bản số 545/HĐXD-QLTK ngày 06/10/2020; (4)- Giấy phép xây dựng số 26/GPXD ngày 04/4/2019 và Văn bản số 11112/SXD-CP ngày 17/11/2020 của Sở Xây dựng. 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 01/6/2023) và chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo Thông báo số 91A/GĐ-ATXD/HT ngày 23/6/2023.

+ 1.666 căn hộ ở và diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1 (gồm có 53 cửa hàng) tại 03 khối nhà L26, L26M và T30 thuộc lô đất B3-CT03 Dự án Khu đô thị Gia Lâm do Công ty TNHH Bất động sản Minh Tân 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 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 Minh Tân 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 Minh Tân 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 theo quy định.

3. Trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Minh Tân 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. (Xin gửi kèm theo Văn bản số 142/SXD-QLN ngày 08/01/2020 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án Khu đô thị Gia Lâm, thành phố Hà Nội).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty TNHH Bất động sản Minh Tân 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 huyện Gia Lâm;
 - UBND xã Đa Tốn;
 - Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;
 - Trung tâm CNTT TNMT HN; (Đề đăng Website)
 - Phòng Kinh tế đất;
 - Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả;
 - Lưu: VT, ĐKTK - (08)
- (28520 – 03/8/2023.Quý)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tân