

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 hồ sơ pháp lý phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình gắn liền với đất cho người mua nhà ở, công trình xây dựng đối với công trình hỗn hợp cao tầng tại Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La đề nghị nghị thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư để 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 thuộc Dự án nhà ở thấp tầng tại ô TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm;

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;

Trên cơ sở hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La lập, Văn bản tham gia ý kiến của Sở Xây dựng (Văn bản số 1244/SXD-QLN ngày 23/02/2024), UBND quận Bắc Từ Liêm (Văn bản số 765/UBND-QLTXXDĐT ngày 21/3/2024) trong quá trình thẩm định, giải quyết hồ sơ;

Sau khi xem xét hồ sơ và báo cáo của phòng Đăng ký thống kê đất đai tại các Báo cáo số: 277/BC-ĐKTKĐĐ ngày 08/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp kết quả kiểm tra, thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư – Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La đối với 48 căn thấp tầng (16 căn biệt thự và 32 căn liền kề) tại Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm 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 nhà ở, công trình xây dựng tại Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố có Văn bản số 656/NT-PCCC ngày 25/7/2023 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy;

- Về xây dựng công trình: UBND quận Bắc Từ Liêm có Văn bản số 765/UBND-QLTTXDĐT ngày 21/3/2024 xác định chủ đầu tư đã thi công 48 căn (32 căn liền kề và 16 căn biệt thự) xong phần thô và cơ bản phù hợp với hồ sơ thiết kế được thẩm định;

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Công trình nhà ở thuộc Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La đầu tư, xây dựng được chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công ký biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng số 001-2807/2023/TT-HTCT ngày 28/7/2023;

- Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 338112 ngày 18/12/2020;

- Về việc bán nhà ở: Sở Xây dựng đã có Văn bản số 5162/SXD-QLN ngày 22/7/2022 xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, tỷ lệ 1/500, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm phù hợp điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Về việc sở hữu nhà ở của các tổ chức, cá nhân nước ngoài:

+ Sở Xây dựng có Văn bản số 1244/SXD-QLN ngày 23/02/2024 trong đó có nội dung: theo xác định của Bộ Quốc phòng, Công an Thành phố Hà Nội thì dự án không nằm trong khu vực cần đảm bảo an ninh, quốc phòng; cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở.

+ Theo quy định của pháp luật về đất đai, tổ chức, cá nhân nước ngoài không thuộc trường hợp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các công trình nhà ở thấp tầng (16 căn biệt thự và 32 căn liền kề) thuộc dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, tỷ lệ 1/500, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La 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.

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: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La 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 cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La có trách nhiệm:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng đúng đối tượng theo quy định của pháp luật về Nhà ở và Đất đai; nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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*);

+ Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La chỉ được ký Hợp đồng bán nhà ở, công trình xây dựng cho người mua (nếu có thể chấp) sau khi đã thực hiện xóa nội dung đăng ký thế chấp đối với nhà ở, công trình xây dựng trừ trường hợp được bên mua và bên nhận thế chấp đồng ý theo quy định của pháp luật về dân sự, Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

3. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, thực hiện thẩm định theo các nội dung quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 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*).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La 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 Bắc Từ Liêm;
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(721/2024)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tấn