

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 thuộc Dự án Khu nhà ở chung cư cho cán bộ, nhân viên Học viện Quân y tại phường Phúc La, quận Hà Đông.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành đề nghị thẩm định 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 đối với người mua nhà ở thuộc Dự án Khu nhà ở chung cư cho cán bộ, nhân viên Học viện Quân y tại phường Phúc La, quận Hà Đông do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành triển khai thực hiện - (Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 49/SPXD-SXD ngày 18/8/2015 và Phụ lục điều chỉnh Giấy phép số 3924/SXD-CP ngày 20/5/2020 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; Văn bản tham gia ý kiến số 3241/UBND-TNMT ngày 27/11/2023 của UBND quận Hà Đông 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 Báo cáo thẩm định số: 249/BC-ĐKTKĐĐ ngày 22/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

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

Kết quả kiểm tra đối với các căn hộ chung cư (từ tầng 3 đến tầng 14) tại Dự án Khu nhà ở chung cư cho cán bộ, nhân viên Học viện Quân y tại phường Phúc La, quận Hà Đông do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Dự án “Khu nhà ở chung cư cho cán bộ, nhân viên Học viện Quân y tại phường Phúc La, quận Hà Đông” đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố có Văn bản số 450/NT-PCCC ngày 11/6/2021 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình.

- Về xây dựng công trình: UBND quận Hà Đông có Văn bản số 3241/UBND-TNMT ngày 27/11/2023 xác nhận Chủ đầu tư dự án đã sử dụng nguyên trạng theo đúng Giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp (theo Báo cáo số 308/BC-UBND ngày 23/11/2023 của UBND phường Phúc La và

Báo cáo số 156/QLTTXDĐT ngày 21/11/2023 của Đội Quản lý trật tự đô thị quận Hà Đông).

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành đã đầu tư xây dựng Dự án “Khu nhà ở chung cư cho cán bộ, nhân viên Học viện Quân y tại phường Phúc La, quận Hà Đông”, được Sở Xây dựng có Thông báo số 942/TB-SXD(GĐXD) ngày 19/10/2021 chấp thuận kết quả nghiệm thu để đưa công trình vào sử dụng.

- Về nghĩa vụ tài chính: Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo xác nhận của Chi cục Thuế quận Hà Đông tại Thông báo số 7201/TB-CCT-TBTK ngày 07/4/2021 và Văn bản số 18654/CT-QLN ngày 27/4/2023.

- Về việc bán nhà ở: Sở Xây dựng có Văn bản số 5713/SXD-QLN ngày 01/8/2023 về việc bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án Khu nhà ở chung cư cho cán bộ, nhân viên Học viện Quân y tại phường Phúc La, quận Hà Đông; trong đó xác định Nhà ở hình thành trong tương lai tại Khu nhà ở chung cư cho cán bộ, nhân viên Học viện Quân y tại phường Phúc La, quận Hà Đông do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành thực hiện phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Về việc sở hữu của các tổ chức, cá nhân nước ngoài: Dự án không nằm trong khu vực cần đảm bảo an ninh, quốc phòng cần rà soát theo danh sách các dự án Nhà ở tại Văn bản số 1813/CAHN-ANKT ngày 15/12/2022 của Công an Thành phố; số lượng căn hộ chung cư được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại dự án không quá 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà của Dự án.

Sau khi hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư đối với diện tích đất để xây dựng dự án Khu nhà ở chung cư cho cán bộ, nhân viên Học viện Quân y tại phường Phúc La, quận Hà Đông, thì các căn hộ chung cư (từ tầng 3 đến tầng 14) theo Hồ sơ xin cấp phép xây dựng được chấp thuận kèm theo Giấy phép xây dựng số 49/GPXD-SXD ngày 18/8/2015 và Văn bản số 3924/SXD-CP ngày 20/5/2020 của Sở Xây dựng Hà Nội thuộc Dự án do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành 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 Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành 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 và hướng dẫn tại Văn bản số 5599/SXD-QLN ngày 27/7/2023 của Sở Xây dựng.

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 Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành có trách nhiệm:

+ Bán nhà ở đúng đối tượng; Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người mua nhà ở hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua nhà ở 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).

+ Sử dụng công trình đã xây dựng đúng theo đúng cam kết và hồ sơ thiết kế, Giấy phép xây dựng đã được duyệt; 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.

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).

4. UBND quận Hà Đông có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất, công trình xây dựng và các nội dung Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành đã cam kết về việc khắc phục các vi phạm về trật tự xây dựng; xử lý vi phạm phát sinh theo thẩm quyền (nếu có).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Thành 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 Hà Đông (để phối hợp);
- Trung tâm CNTT (Để đăng Website Sở);
- Văn phòng ĐKĐDHN (Để thực hiện);
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(47217/2023)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tấn