

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 căn hộ, công trình xây dựng tại Dự án Nhà ở cao tầng, văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch và dịch vụ thương mại – Eco Park View tại một phần lô đất D14 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy.

Kính gửi: Công ty cổ phần Ecoland (đại diện liên danh Công ty cổ phần Thiết bị Y tế Medinsco và Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng và Công ty cổ phần Ecoland).

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Ecoland (đại diện liên danh 3 nhà đầu tư: Công ty cổ phần Thiết bị Y tế Medinsco, Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng và Công ty cổ phần Ecoland) 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 công trình gắn liền với đất cho người mua căn hộ, công trình xây dựng tại dự án Nhà ở cao tầng, văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch và dịch vụ thương mại – Eco Park View tại một phần lô đất D14 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy (Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 88/GPXD ngày 19/10/2018 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 Thanh tra Sở Xây dựng (Văn bản số 323/TTr-HCTH ngày 04/5/2024), UBND quận Cầu Giấy (Văn bản số 519/UBND-TNMT ngày 09/4/2024), UBND quận Nam Từ Liêm (Văn bản số 1156/UBND-TNMT ngày 15/4/2024) 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 Báo cáo số: 257/BC-ĐKTKĐĐ ngày 23/5/2024 và số 258/BC-ĐKTKĐĐ ngày 24/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp 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 đối với công trình tại Dự án Nhà ở cao tầng, văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch và dịch vụ thương mại – Eco Park View tại một phần lô đất D14 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy như sau:

- Về công tác phòng cháy chữa cháy: Dự án Nhà ở cao tầng, văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch và dịch vụ thương mại Eco Park View đã được Cục cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ có Văn bản số 1233/NT-PCCC&CNCH-P4 ngày 14/6/2022 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình

- Về xây dựng công trình: Thanh tra Sở Xây dựng có Văn bản số 323/TTr-HCTH ngày 04/5/2024 và Thông báo số 213/TBKQKT-TTr(P3) ngày 06/7/2020 xác định các hạng mục công trình tại dự án Nhà ở cao tầng, văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch và thương mại Eco Park View đã thi công cơ bản phù hợp với Giấy phép xây dựng số 88/GPXD ngày 19/10/2018 do Sở Xây dựng cấp và Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại văn bản số 602/HĐXD-QLKT ngày 15/10/2018

- Về chấp thuận nghiệm thu chất lượng công trình: Dự án Nhà ở cao tầng, văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch và thương mại Eco Park View đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Thông báo số 98/GĐ-GĐ2/HT ngày 30/6/2023 chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình của Liên danh Công ty cổ phần Thiết bị Y tế Medinsco, Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng và Công ty cổ phần Ecoland để đưa công trình vào sử dụng

- Về nghĩa vụ tài chính: Công ty cổ phần Ecoland (đại diện liên danh) đã hoàn thành tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (diện tích 3.133 m<sup>2</sup> đất) và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2023 theo xác nhận của Chi cục thuế quận Nam Từ Liêm tại Văn bản số 23026/TB-CCT-TBTK ngày 14/12/2019 (kèm theo Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 31/10/2023 và ngày 17/8/2023).

- Về việc bán nhà ở: Sở Xây dựng có Văn bản số 12003/SXD-QLN ngày 19/12/2019 xác định tổng số 308 căn hộ chung cư do Liên danh Công ty cổ phần Thiết bị Y tế Medinsco, Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng và Công ty cổ phần Ecoland 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 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

- Về việc sở hữu của các tổ chức, cá nhân nước ngoài: Dự án Nhà ở cao tầng, văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch và thương mại Eco Park View nằm trong danh sách Dự án cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trên địa bàn TP Hà Nội đã được Sở Xây dựng đã đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Sau khi hoàn thành thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp hoặc được bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản (đối với các trường hợp thế chấp), các căn hộ chung cư, các diện tích dịch vụ thương mại thuộc Dự án Nhà ở cao tầng, văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch và thương mại Eco Park View thực hiện theo Giấy phép xây dựng số 88/GPXD ngày 19/10/2018 của Sở Xây dựng Hà Nội 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 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.

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 Ecoland 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 Ecoland có trách nhiệm:

- 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 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 dự án, đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, Bản vẽ tổng mặt bằng điều chỉnh và Phương án kiến trúc công trình đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt tại Văn bản số 258/QHKT-TMB-PAKT(KHTH) ngày 12/01/2018; hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình được duyệt tại các Văn bản 396/HĐXD-QLDA ngày 20/7/2018, 602/HĐXD-QLTK ngày 15/10/2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng; Giấy phép xây dựng số 88/GPXD ngày 19/10/2018 của Sở Xây dựng; Thông báo số 98/GĐ-GĐ2/HT ngày 30/6/2023 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng. Xác định rõ diện tích đất sử dụng chung của các căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư theo Điều 49 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định pháp luật khác có liên quan;

- Đối với diện tích hầm để xe, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo đúng hợp đồng mua bán đã ký với người mua nhà ở, công trình xây dựng, Điều 101 Luật Nhà ở năm 2014 và Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Chỉ được ký Hợp đồng bán nhà ở, công trình xây dựng cho người mua 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; phối hợp với cư dân tòa nhà thành lập Ban quản trị nhà chung cư và chấp hành đầy đủ các quy định tại Thông tư

số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và bàn giao diện tích (194 m<sup>2</sup>) đất cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định;

- 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 kiểm tra hồ sơ, trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 88/GPXD ngày 19/10/2018 do Sở Xây dựng cấp và hồ sơ thiết kế được phê duyệt, 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 Ecoland 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 Nam Từ Liêm;
  - UBND quận Cầu Giấy
  - Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
  - Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
  - Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.
- (4248/2024)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Minh Tấn**