

Số: /STNMT-ĐKTKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

V/v Kết quả kiểm tra, thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của Chủ đầu tư đối với 12 căn biệt thự tại ô đất ký hiệu số BT9 và BT10 thuộc dự án khu chức năng Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm.

Kính gửi: Tổng Công ty Viglacera - CTCP

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Tổng Công ty Viglacera - CTCP đề 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 12 căn biệt thự tại ô đất ký hiệu BT9 và BT10 thuộc dự án khu chức năng Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam 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 Tổng Công ty Viglacera – CTCP lập và kết quả kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 11/4/2024 (theo Giấy mời số 370/GM-STNMT-ĐKTKĐĐ ngày 08/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường);

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 – Tổng Công ty Viglacera - CTCP tại 12 căn biệt thự tại ô đất số ký hiệu BT9 và BT10 thuộc dự án khu chức năng Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm như sau:

**1. Kết quả thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư:**

**1.1. Về việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Tổng Công ty Viglacera – CTCP được UBND Thành phố giao đất để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị Xuân Phương tại phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm tại Quyết định số 3848/QĐ-UBND ngày 23/8/2011 (giao đất giai đoạn 1 với tổng diện tích đất là 114.611 m<sup>2</sup>) và số 4573/QĐ-UBND ngày 13/7/2017 (giao đất đợt 2 với tổng diện tích đất là 30.719,7 m<sup>2</sup>).

UBND Thành phố có Quyết định số 5639/QĐ-UBND ngày 02/12/2011 về việc phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất Dự án Khu chức năng đô thị Xuân Phương (giai đoạn 1); Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 của UBND Thành phố về việc thu tiền sử dụng đất (giai đoạn 2). Tổng Công ty Viglacera – CTCP đã hoàn thành nộp ngân sách nhà nước số tiền nêu trên và tiền chậm nộp tiền sử dụng

đất theo Thông báo số 14518/CCT-TBTK ngày 11/12/2015, số 8563/CCT-TBTK ngày 12/6/2018, số 5107/CCT-TBTK ngày 19/4/2018 của Chi cục Thuế quận Nam Từ Liêm.

### 1.2. Về quy hoạch và dự án đầu tư:

Ngày 20/01/2011, UBND Thành phố có Quyết định số 324/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm tỷ lệ 1/500, theo đó về quy hoạch sử dụng đất: Khu vực nghiên cứu có tổng diện tích khoảng 145.768 m<sup>2</sup>, trong đó quy hoạch chức năng sử dụng đất nhà ở biệt thự gồm 10 ô đất ký hiệu BT với diện tích khoảng 14.127 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 45-50%, hệ số sử dụng đất từ 1,35-1,5 lần, cao 03 tầng (không kể 01 tầng áp mái).

Ngày 05/8/2011, UBND Thành phố có Văn bản số 6483/UBND-XD chấp thuận đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu chức năng đô thị tại xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, theo đó: *Quy mô đầu tư và diện tích sử dụng đất: Tổng diện tích đất khoảng 145.768 m<sup>2</sup>, trong đó đất nhà ở biệt thự gồm 10 ô đất có ký hiệu BT với tổng diện tích khoảng 14.127 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 45-50%, hệ số sử dụng đất từ 1,35-1,5 lần, cao 03 tầng (không kể 01 tầng áp mái).*

Ngày 29/7/2016, UBND Thành phố có Văn bản số 4469/UBND-ĐT chấp thuận việc gia hạn thời gian và tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu chức năng đô thị tại xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm (nay là phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm).

Tổng Công ty Viglacera – CTCP chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### 1.3. Giấy tờ pháp lý về xây dựng công trình:

- Về thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở: Ngày 21/3/2011, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1631/SXD-TĐ tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng khu chức năng đô thị Xuân Phương; Ngày 01/8/2011, Tổng Công ty Viglacera có Quyết định số 389/TCT-HDDTV phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu chức năng đô thị Xuân Phương.

- Về thủ tục cấp phép xây dựng: Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, trường hợp với 12 căn biệt thự tại ô đất BT 9 và BT10 thuộc Dự án Khu chức năng Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm đáp ứng các điều kiện: *Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m<sup>2</sup> có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt* thì thuộc đối tượng không phải có Giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

### 1.4. Hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất:

Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 11/4/2024 xác định 12 căn biệt thự đã xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt ngoài.

Việc xây dựng công trình của chủ đầu tư đã được cơ quan quản lý về xây dựng có ý kiến, cụ thể:

+ Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị quận Nam Từ Liêm (tại Văn bản số 46/QLTTXD-ĐT ngày 23/01/2024): *“Qua rà soát hồ sơ lưu tại Đội đối với công tác quản lý trật tự xây dựng, không có hồ sơ xử lý vi phạm trật tự xây dựng tại ô đất ký hiệu BT9 và BT10 khu chức năng đô thị Xuân Phương”*.

+ Sở Xây dựng (tại Văn bản số 1353/SXD-QLN ngày 27/02/2024): *Qua rà soát hồ sơ, tài liệu hiện có tại Thanh tra Sở Xây dựng không có hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính về trật tự xây dựng đối với các công trình trên ô đất BT9 và BT10 thuộc Dự án.*

1.5. Về nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng: 12 Công trình nhà biệt thự tại lô đất BT9 và BT10 thuộc Dự án Khu chức năng Xuân Phương tại phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm do Tổng Công ty Viglacera –CTCP đầu tư, xây dựng được chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công chính ký biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng (các biên bản ký ngày 20/01/2022, ngày 25/3/2022).

1.6. Về việc bán nhà ở: Ngày 27/02/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 1353/SXD-QLN về điều kiện bán, mua nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư và đối tượng được mua nhà ở tại Dự án

Về việc sở hữu của các tổ chức, cá nhân nước ngoài: Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu chức năng Xuân Phương.

**Như vậy**, Sau khi hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư; Căn cứ các nội dung thẩm định nêu trên, 12 công trình nhà biệt thự tại lô đất BT9 và BT10 thuộc Dự án Khu chức năng Xuân Phương tại phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm do Tổng Công ty Viglacera – CTCP 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.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 12 công trình nhà biệt thự tại lô đất BT9 và BT10 tại dự án Khu chức năng Xuân Phương. Đối với các trường hợp Tổng Công ty Viglacera - CTCP 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.

## **2. Tổng Công ty Viglacera – CTCP 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 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 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*).

+ Khẩn trương thực hiện bàn giao quỹ đất 20% của Thành phố cho cơ quan chức năng quản lý theo quy định tại Quyết định số 3848/QĐ-UBND ngày 23/8/2011 và số 4573/QĐ-UBND ngày 13/7/2017 của UBND Thành phố.

+ 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 (nếu có thế chấp) đối với quyền sử dụng đất, nhà ở 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 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*).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Tổng Công ty Viglacera - CTCP 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;
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(47187/2024)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Minh Tấn**