

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 tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình bãi đỗ xe tại địa điểm Khu đất đấu giá TQ5(2), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam 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 nhà ở thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình bãi đỗ xe tại địa điểm Khu đất đấu giá TQ5(2), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm;

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 T&M Việt Nam lập, Văn bản tham gia ý kiến của Thanh tra Sở Xây dựng (*Văn bản số 186/TTr-HCTH ngày 07/3/2024*), UBND huyện Gia Lâm (*Văn bản số 931/UBND-QLĐT ngày 29/3/2024*) trong quá trình thẩm định, giải quyết hồ sơ;

Sau khi xem xét hồ sơ và kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, 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 T&M Việt Nam đối với 371 căn thấp tầng (96 căn biệt thự và 275 căn liền kề) tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình bãi đỗ xe tại địa điểm Khu đất đấu giá TQ5(2), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm 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 đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình bãi đỗ xe tại địa điểm Khu đất đấu giá TQ5(2), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm do Công ty cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình bãi đỗ xe tại khu đất đấu giá TQ5(2), thị trấn Trâu

Quy. huyện Gia Lâm được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an thành phố Hà Nội chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC theo văn bản số 681/NT- PCCC ngày 01/8/2023.

- Về xây dựng công trình:

+ Theo Văn bản số 186/TTr-HCTH ngày 07/3/2024 của Thanh tra Sở Xây dựng: Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị huyện Gia Lâm nhiều lần kiểm tra và ghi nhận hiện trạng các công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đã thi công cơ bản phù hợp với giấy phép xây dựng được cấp số 39/GPXD ngày 05/7/2021 của Sở Xây dựng.

+ UBND huyện Gia Lâm có Văn bản số 931/UBND-QLĐT ngày 29/3/2024 xác định chủ đầu tư chấp hành trật tự xây dựng đối với công trình nhà để xe theo nội dung Giấy phép xây dựng số 591/GPXD ngày 06/5/2022 của UBND huyện Gia Lâm; dự án không có vi phạm về đất đai, môi trường.

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng:

+ Công trình xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình bãi đỗ xe tại khu đất đấu giá TQ5(2) tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam 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 (biên bản số 01/NTHTCT ký ngày 10/8/2023).

+ Tại buổi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng của Dự án, Sở Xây dựng có ý kiến đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II (theo Giấy phép Xây dựng số 39/GPXD ngày 05/7/2021 của Sở Xây dựng).

- Về việc cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 402295 ngày 02/11/2020.

- Về việc bán nhà ở: Sở Xây dựng đã có Văn bản số 10649/SXD-QLN ngày 22/12/2021 xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình bãi đỗ xe tại khu đất đấu giá TQ5(2), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm do Công ty cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam 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 nhà ở của các tổ chức, cá nhân nước ngoài:

+ Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì chủ đầu tư chỉ được thực hiện khi đáp ứng các yêu cầu quy định tại: Điều 159, Điều 160 và Điều 161 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 74, 75 và Điều 76 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP; Điều 29 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

+ 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 (96 căn biệt thự và 275 căn liền kề) thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng công trình bãi đỗ xe tại địa điểm Khu đất đấu giá TQ5(2), thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm do Công ty cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam 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 T&M Việt Nam 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 T&M Việt Nam có trách nhiệm:**

+ Liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với công trình, hạng mục công trình thuộc danh mục công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định.

+ 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 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;

+ Hoàn thành thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

+ 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).

+ 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.

+ Thực hiện bàn giao lại cho UBND huyện Gia Lâm các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, thoát nước, chiếu sáng, cây xanh...) theo Quyết định trúng đấu giá số 2423/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND Thành phố.

**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 T&M Việt Nam 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 huyện Gia Lâm;
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(H26.14-231130-0004)Tuyên, Trâm

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Minh Tấn**