

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 và xây dựng bãi đỗ xe tại Khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng 1 Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng 1 Hà Nội 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 và xây dựng bãi đỗ xe tại Khu tái định cư Trâu Quỳ, 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 và phát triển xây dựng 1 Hà Nội lập, ý kiến của các đơn vị tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 02/5/2024 và Văn bản tham gia ý kiến của 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, 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 và phát triển xây dựng 1 Hà Nội đối với 69 căn liền kề tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại Khu tái định cư Trâu Quỳ, 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 và xây dựng bãi đỗ xe tại Khu đất tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm do Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng 1 Hà Nội 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 và xây dựng bãi đỗ xe tại Khu đất tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, 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 527/NT-PCCC ngày 17/5/2024.

- Về xây dựng công trình: UBND huyện Gia Lâm đã có Văn bản số 1143/UBND-TNMT ngày 19/4/2024 cho ý kiến: (1) chủ đầu tư chấp hành pháp luật trong lĩnh vực trật tự xây dựng, các công trình tại Dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch, tổng mặt bằng và hồ sơ thiết kế xây dựng; (2) chủ đầu tư cơ bản chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật 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 và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng 1 Hà Nội 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 03 biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng ngày 05/10/2023 (thi công phần thô kết cấu móng, kết cấu thân, hoàn thiện ngoài 34 căn Biệt thự nhà liền kề lô A5; thi công phần thô kết cấu móng, kết cấu thân, hoàn thiện ngoài 24 căn Biệt thự nhà liền kề lô A6; thi công phần thô kết cấu móng, kết cấu thân, hoàn thiện ngoài 11 căn Biệt thự nhà liền kề lô A7).

- Về việc cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng 1 Hà Nội 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 990888 ngày 12/4/2021 (sau đó đã thu hồi Giấy chứng nhận này và đã cấp 69 giấy chứng nhận cho 69 thửa đất ở và 01 giấy chứng nhận cho thửa đất bãi đỗ xe ô tô, tổng số đã cấp 70 Giấy chứng nhận cho Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng 1 Hà Nội).

- 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 (69 căn liền kề) thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại Khu đất tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm do Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng 1 Hà Nội 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 và phát triển xây dựng 1 Hà Nội 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 và phát triển xây dựng 1 Hà Nội có trách nhiệm:

+ 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;

+ 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 1609/QĐ-UBND ngày 17/4/2020 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 và phát triển xây dựng 1 Hà Nội 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.

(H26.14-240223-0007)Tuyên, Trâm.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tấn