

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 tại Dự án HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu N10, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên.

Kính gửi: Công ty cổ phần Hàm Rồng.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Hàm Rồng 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 HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu N10, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên;

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 Hàm Rồng lập, Văn bản tham gia ý kiến của Sở Xây dựng (Văn bản số 78/SXD-QLN ngày 04/01/2024 và số 939/TTr-HCTH ngày 28/9/2023), UBND quận Long Biên (Văn bản số 711/UBND-QLTXDDT 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 các Báo cáo số: 320/BC-ĐKTKĐĐ ngày 14/6/2024 của phòng Đăng ký thống kê đất đai, 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 Công ty cổ phần Hàm Rồng đối với 13 căn tháp tầng tại Dự án HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu N10, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên 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 HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu N10, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên do Công ty cổ phần Hàm Rồng thực hiện, cụ thể như sau:

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Dự án HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu N10, phường Ngọc Lâm, quận

Long Biên đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố có Văn bản số 74/PC07-Đ2 ngày 25/01/2021 đồng ý nghiệm thu về PCCC đối với công trình hạ tầng kỹ thuật dự án.

- Về xây dựng công trình: UBND quận Long Biên có Văn bản số 711/UBND-QLTTXDDĐT ngày 15/4/2024 xác định Công ty cổ phần Hàm Rồng đã thi công 13 căn tháp tầng đúng giấy phép xây dựng được cấp và phù hợp với hồ sơ thiết kế được thẩm duyệt; trên phần diện tích đất cây xanh, thảm cỏ tại dự án, Công ty cổ phần Hàm Rồng xây dựng 01 công trình nhà bê tông 01 tầng với diện tích 9m² sử dụng để lắp trạm bơm cứu hỏa phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cho dự án và đã trồng cây xanh trên mái công trình nhà 01 tầng đảm bảo đủ diện tích cây xanh bao phủ theo hồ sơ cấp phép xây dựng được cấp và đồng thời đảm bảo công tác PCCC&CNCH theo yêu cầu của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an Thành phố.

UBND quận Long Biên là cơ quan cấp giấy phép xây dựng, đồng thời là cơ quan chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Công trình nhà ở thấp tầng thuộc Dự án HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu N10, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên do Công ty cổ phần Hàm Rồng đầu tư, xây dựng được chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công ký biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng số 01/HTHM/HR-HPT ký ngày 28/01/2021.

- Về việc cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư: Công ty cổ phần Hàm Rồng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Về việc bán nhà ở: Sở Xây dựng đã có Văn bản số 6626/SXD-QLN ngày 29/7/2020 và Văn bản số 78/SXD-QLN ngày 04/01/2024 thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại dự án HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu đô thị N10, tổ 5 (hồ Tên lửa), phường Ngọc Lâm, quận Long Biên; tổng số 13 căn hộ thấp tầng.

- Về việc sở hữu nhà ở của các tổ chức, cá nhân nước ngoài:

+ Sở Xây dựng có Văn bản số 78/SXD-QLN ngày 04/01/2024 trong đó có nội dung: Dự án HDMON Long biên do Công ty cổ phần Hàm Rồng thực hiện, đến thời điểm hiện nay chưa được Bộ Quốc phòng và Công an thành phố Hà Nội xác nhận thuộc danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở.

+ 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.

Hiện nay, Công ty cổ phần Hàm Rồng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với

diện tích đất để thực hiện Dự án HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu N10, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên.

Sau khi hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Hàm Rồng đối với diện tích đất để xây dựng Dự án HDMon Long Biên tại ô quy hoạch A.9/NO3 trong quy hoạch phân khu N10, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên thì các công trình nhà ở thấp tầng (13 căn nhà ở thấp tầng) thuộc Dự án do Công ty cổ phần Hàm Rồng 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 Hàm Rồng 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. UBND quận Long Biên có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất, công trình xây dựng của Công ty cổ phần Hàm Rồng đảm bảo phù hợp quy định pháp luật và giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; xử lý vi phạm phát sinh theo thẩm quyền (nếu có).

3. Công ty cổ phần Hàm Rồng 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người mua nhà ở hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi 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*);

+ Công ty cổ phần Hàm Rồng chỉ được ký Hợp đồng bán nhà ở, công trình xây dựng cho người mua (nếu có thể chấp) 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.

4. 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 Hàm Rồng 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 Long Biên;
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐDHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(38833/2023)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tấn