

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /STNMT-ĐKTKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

V/v kiểm tra Hồ sơ pháp lý phục vụ công tác 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 chung cư tại Dự án “Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở” tại Lô số 01 ô đất 4.1-CC đường Lê Văn Lương phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Kính gửi: Công ty cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh bất động sản Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh bất động sản Hà Nội đề nghị kiểm tra hồ sơ pháp lý phục vụ công tác 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 là căn hộ chung cư tại Dự án “Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở” tại Lô số 01 ô đất 4.1-CC đường Lê Văn Lương (số 25 Lê Văn Lương), phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty làm Chủ đầu tư (Công trình được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD ngày 16/03/2016 của Sở Xây dựng).

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; các quy định của pháp luật có liên quan; Văn bản tham gia ý kiến của Thanh tra Sở Xây dựng (Văn bản số 336/TTr-HCTH ngày 09/5/2024), UBND quận Thanh Xuân (Văn bản số 994/UBND-TNMT ngày 06/5/2024); chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố tại Văn bản số 6916/VP-TNMT ngày 07/6/2024 của Văn phòng UBND Thành phố; Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của Chủ đầu tư tại Dự án “Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở”.

- Tại thời điểm kiểm tra (ngày 17/5/2024) trên lô đất số 01 ô đất 4.1-CC (số 25 đường Lê Văn Lương), phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân có 01 Tòa nhà hỗn hợp 35 tầng nổi + 05 tầng hầm:

+ Khối hầm gồm 05 tầng hầm, khối đế gồm 05 tầng (từ tầng 01 đến tầng 05) và tầng kỹ thuật đang thi công các hạng mục bể bơi, tường ngăn, tiểu cảnh, nhà sinh hoạt cộng đồng; chưa hoàn thiện... (Công ty không đề nghị, Sở không kiểm tra).

+ Khối tháp căn hộ ở từ tầng 06 đến tầng 35: Từ tầng 06 đến tầng 33, mỗi tầng có 23 căn hộ ở (tháp A có 11 căn hộ ở, tháp B có 12 căn hộ ở); tầng 34, 35 mỗi tầng có 09 căn hộ ở (tháp A có 4 căn hộ ở, tháp B có 5 căn hộ ở). Tổng số 662 căn hộ ở.

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Ngày 03/3/2008, UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 692174 cho Tổng Công ty xây dựng Hà Nội (Mục đích: Xây dựng công trình hỗn hợp (dịch vụ công cộng thương mại, văn phòng giao dịch và

nhà ở: Nguồn gốc: Nhận quyền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất). Công ty cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh bất động sản Hà Nội nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4804.2008/CNQSDĐ lập tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội ngày 02/10/2008; đã thực hiện Đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận số AĐ 692174.

- Về xây dựng công trình: Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD ngày 16/03/2016 của Sở Xây dựng, được UBND quận Thanh Xuân kiểm tra, xác nhận: *Hiện không có hồ sơ xử lý vi phạm lĩnh vực đất đai, môi trường, xây dựng đối với khu đất trên. Không phát sinh vi phạm về trật tự xây dựng, công trình được thi công xây dựng đúng Giấy phép xây dựng được cấp tại Văn bản số 994/UBND-TNMT ngày 06/5/2024; được Thanh tra Sở Xây dựng nhận xét, đánh giá: Công trình được thi công xây dựng đúng Giấy phép xây dựng được cấp tại Văn bản số 336/TTr-HCTH ngày 09/5/2024.*

- Về nghiệm thu chất lượng công trình đưa vào sử dụng: Công trình được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu tại Thông báo số 05/GĐ-GĐXD/HT ngày 05/01/2024.

- Về công tác phòng cháy và chữa cháy: Công trình được Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy tại Văn bản số 2247/NT-PCCC&CNCH-P4 ngày 09/8/2023.

- Về việc bán nhà ở: Việc bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án do Công ty cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh bất động sản Hà Nội thực hiện phù hợp với 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 (Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/9/2019 của Sở Xây dựng).

Dự án nằm trong Danh sách dự án nhà ở thương mại đảm bảo về an ninh, quốc phòng cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu trên địa bàn thành phố Hà Nội, đã được đăng tải lên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng Hà Nội. Việc cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua nhà ở tại Dự án 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, Điều 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được bổ sung tại khoản 7 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ: Công ty cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh bất động sản 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.

Từ các nội dung trên, 662 căn hộ chung cư (từ tầng 6 đến tầng 35) tại Dự án "Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở" tại lô số 01 ô đất 4.1-CC, số 25 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân do Công ty cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh bất động sản Hà Nội làm Chủ đầu tư đảm bảo điều kiện

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở theo quy định tại Điều 9 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 9 của 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; đủ điều kiện 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 tại Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Chủ đầu tư theo 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.

2. Công ty cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh bất động sản Hà Nội có trách nhiệm:

+ Bán nhà ở chung cư (từ tầng 6 đến tầng 35) tại Dự án “Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở” đúng đối tượng, đúng quy định; Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người mua nhà ở hoặc cung cấp hồ sơ cho Bên mua để tự đi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 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.

+ Trường hợp Công ty thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng tại các tổ chức tín dụng (mà không yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm) thì phải thực hiện giải chấp trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua theo quy định.

+ Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (Phòng Kinh tế đất) để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục liên quan đến xác định, nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) đối với ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

+ Thực hiện quản lý, sử dụng, vận hành công trình 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 tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở chung cư theo quy định tại khoản 4, 5 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.

Yêu cầu Chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh bất động sản Hà Nội và các tổ chức, cá nhân liên quan biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND Thành phố; } (để báo cáo)
 - Giám đốc Sở;
 - Sở Xây dựng;
 - UBND quận Thanh Xuân;
 - UBND phường Nhân Chính;
 - Văn phòng ĐKĐĐ HN (để thực hiện);
 - Trung tâm CNTT TNMT (để đăng Website Sở);
 - Phòng Kinh tế đất;
 - Lưu: VT, ĐKTKĐĐ, Hs.
- (3012-2024/ĐKTKĐĐ-P.N.Dg)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tấn

