

Số: /STNMT-ĐKTKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

V/v Kết quả kiểm tra hồ sơ pháp lý phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận đối với 150 căn biệt thự tại 10 lô đất Dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí thuộc xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Cầu.

Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Cầu đề nghị thẩm 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 tài sản khác gắn liền với đất đối với: 150 căn biệt thự tại 10 lô đất (có ký hiệu: BT 02, BT 03, BT 04, BT 05, BT 05.1, BT 06, BT 07, BT 26, BT 27, BT 28) Dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí (Xanh Villas) thuộc xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

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; Hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai tại Văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020, Văn bản số 121/TCQLĐĐ-ĐKĐĐ ngày 21/01/2021, Văn bản số 3382/BTNMT-ĐĐ ngày 15/5/2023; 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, và kết quả kiểm tra hiện trạng nhà, đất ngày 22/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án:

+ Hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm tra (ngày 22/5/2024): có 150 căn biệt thự tại 10 lô đất (có ký hiệu: BT 02, BT 03, BT 04, BT 05, BT 05.1, BT 06, BT 07, BT 26, BT 27, BT 28) thuộc Dự án đã được chủ đầu tư thi công xây dựng, cụ thể:

TT	Khu	Ký hiệu lô đất	Số căn hộ	Số tầng	Loại biệt thự
1	A	BT 02	5	2 tầng; 2 tầng + tum	Đơn lập
2	A	BT 03	8	2 tầng + tum	Đơn lập
3	A	BT 04	2	2 tầng; nửa hầm + 2 tầng	Đơn lập
4	A	BT 05	21	2 tầng	Đơn lập
5	A	BT 05.1	3	2 tầng + tum	Đơn lập
6	A	BT 06	5	2 tầng; 2 tầng + tum	4 căn đơn lập; 01 căn song lập
7	A	BT 07	12	2 tầng + tum; 2 tầng; nửa hầm + 2 tầng	Đơn lập

8	B	BT 26	54	2 tầng + tum; 2 tầng	10 căn đơn lập; 44 căn song lập
9	B	BT 27	22	2 tầng + tum; 2 tầng	5 căn đơn lập; 17 căn song lập
10	B	BT 28	18	2 tầng + tum; 2 tầng	5 căn đơn lập; 13 căn song lập

+ Theo hồ sơ cho thấy: 150 căn biệt thự tại 10 lô đất (có ký hiệu: BT 02, BT 03, BT 04, BT 05, BT 05.1, BT 06, BT 07, BT 26, BT 27, BT 28) thuộc Dự án đã được chủ đầu tư thi công xây dựng phù hợp với: (1)- Quy hoạch chi tiết điều chỉnh tỷ lệ 1/500 khu biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí, tại xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn được UBND tỉnh Hoà Bình phê duyệt Quyết định số 910/QĐ-UBND ngày 24/4/2007; (2)- Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án được Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình thẩm định tại Văn bản số 609/TĐ-SXD-KTGD ngày 29/7/2008; (3)- UBND huyện Thạch Thất đã kiểm tra, đánh giá, cho ý kiến phù hợp với quy hoạch được duyệt và xác nhận số lượng căn hộ đã xây dựng (tại các Văn bản: số 275/UBND-QLĐT ngày 01/3/2022, số 999/UBND-QLĐT ngày 08/6/2023, số 1552/UBND-QLĐT ngày 05/9/2023 của UBND huyện Thạch Thất). 150 căn biệt thự này thuộc khu vực không điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 19/01/2024 của UBND Thành phố Hà Nội. 150 căn biệt thự này đã được chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan thực hiện kiểm tra và nghiệm thu sau khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

+ 150 căn biệt thự tại 10 lô đất (có ký hiệu: BT 02, BT 03, BT 04, BT 05, BT 05.1, BT 06, BT 07, BT 26, BT 27, BT 28) trong 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các số: AK 834134; AD 973281; AK 834135; AD 973283; AK 834136; AD 973282; AD 973284; AD 973285; AK 834006; AK 834010; AK 834003 do UBND tỉnh Hòa Bình cấp năm 2007, 2008; được Sở Tài nguyên và Môi trường đăng ký biến động đổi tên người sử dụng đất năm 2014, 2015) Dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí (Xanh Villas) thuộc xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Cầu 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 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

+ Theo quy định 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 Xuân Cầu 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 Xuân Cầu có trách nhiệm:

+ Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 7 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Khoản 3 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).

+ Chủ động liên hệ với các Sở, ngành Thành phố và đơn vị liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, nộp nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có), ... theo đúng các quy định của pháp luật, trách nhiệm của chủ đầu tư nêu tại Điều 2 Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 19/01/2024 của UBND Thành phố (về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí, tỷ lệ 1/500 tại xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất).

3. Trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Cầu (chủ đầu tư) 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 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại các Khoản 22, 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.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm thực hiện trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở tại 10 lô đất (có ký hiệu: BT 02, BT 03, BT 04, BT 05, BT 05.1, BT 06, BT 07, BT 26, BT 27, BT 28) Dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí (Xanh Villas) thuộc xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (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 Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Cầu và các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Giám đốc Sở; (Đề b/cáo)
 - Sở Xây dựng Hà Nội;
 - UBND huyện Thạch Thất;
 - UBND xã Tiến Xuân;
 - Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội;
 - Trung tâm CNTT TNMT HN; (Đề đăng Website)
 - Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả;
 - Lưu: VT, ĐKTK - (08)
- (012557 – 10/5/2024.Quý)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Minh Tấn