

Số: 5684 /STNMT-QHKHSĐĐ

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2023

V/v kết quả 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 đối với 03 căn nhà thấp tầng tại lô số 4 thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại tổ 24, phường Định Công, quận Hoàng Mai.

Kính gửi:

- Tổng công ty 36-CTCP;
- Cá nhân mua 03 căn nhà thấp tầng tại lô đất số 4 thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại tổ 24, phường Định Công, quận Hoàng Mai.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Tổng Công ty 36-CTCP 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 đối với 03 căn nhà ở thấp tầng tại lô số 4 thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại tổ 24, phường Định Công, quận Hoàng Mai.

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. Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Hồ sơ đủ thành phần tài liệu theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023) của Chính phủ, gồm: *Quyết định giao đất của UBND Thành phố; Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) của Chủ đầu tư; Giấy phép xây dựng; Biên bản nghiệm thu nội bộ; Danh sách các căn nhà; Bản vẽ hoàn công công trình dự án; Báo cáo thực hiện dự án* nên đủ điều kiện tiếp nhận và giải quyết theo quy định.

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

Kết quả kiểm tra đối với 03 căn nhà ở thấp tầng tại lô số 4 thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại tổ 24, phường Định Công, quận Hoàng Mai, cụ thể như sau:

- Hiện trạng công trình 03 căn nhà ở thấp tầng tại lô số 4 thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại tổ 24, phường Định Công, quận Hoàng Mai tại thời điểm kiểm tra đã thi công xong phần thô nhà ở thấp tầng; công trình cao 04 tầng đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 30/GPXD-SXD ngày 18/7/2014.



- Việc bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án:

Theo quy định tại Điều 80, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015), quy định về điều khoản chuyển tiếp như sau: “ Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này”

Dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại tổ 24, phường Định Công, quận Hoàng Mai được UBND Thành phố cho phép chuyển mục đích Quyết định số 1298/QĐ-UBND Ngày 05/3/2014 (trước thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2015) nên không thuộc đối tượng phải có văn bản của cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.

Tổng Công ty 36 và người mua nhà (không có tổ chức, cá nhân nước ngoài) đã ký hợp đồng mua bán nhà liền kề: số 02/HĐMB-CT36/NKL ngày 2/7/2015 (đối với căn 4.2/ Lô 4); số 01/HĐMB-CT36/NKL ngày 2/7/2015 (đối với căn 4.1/ Lô 4); số 03/HĐMB-TCT36/NKL ngày 3/7/2015 (đối với căn 4.3/ Lô 4).

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: *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. Tổng Công ty 36 - CTCP có trách nhiệm nộp 01 bộ 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 hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký theo quy định.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có trách nhiệm:

- Tiếp nhận hồ sơ, giải quyết 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 mua nhà ở trong dự án đối với trường hợp đã nộp đủ hồ sơ theo quy định;

- Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; kiểm tra sơ đồ từng căn nhà ở đề nghị cấp Giấy chứng nhận đảm bảo theo đúng Giấy phép xây dựng được duyệt và hợp đồng mua bán; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

- Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

- Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 5 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp (nếu có) để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo đề Tổng Công ty 36-CTCP và các cá nhân có liên quan biết và thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (Để b/cáo)
- VP UBND TP; (Để đăng Website UBND TP)
- Trung tâm CNTT; (Để đăng Website Sở)
- Văn phòng ĐKĐĐHN; (Để thực hiện)
- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả;
- Lưu: VT, QHKHSĐĐ.

HS 17272.2023/QHKHSĐĐ



**Nguyễn Minh Tấn**

**Danh sách 03 căn nhà thấp tầng tại lô số 4 thuộc dự án dự án đầu tư xây dựng công trình Metropolitan CT36 tại tổ 24, phường Định Công, quận Hoàng Mai do Tổng Công ty 36-CTCP cung cấp**

(Kèm theo Văn bản số 5684/STNMT-QHKHSDD ngày 31/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

STT	Mã căn	Diện tích đất (m2)	Chiều cao công trình	Ghi chú
1	Nhà liền kề số 4.1	63,4	04 tầng	
2	Nhà liền kề số 4.2	63,4	04 tầng	
3	Nhà liền kề số 4.3	64,9	04 tầng	
	<b>Tổng số</b>	<b>191,7</b>		