

Số: 5105 /STNMT-ĐKTKĐĐ

Hà Nội, ngày 11 tháng 7 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 và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà tại các tòa nhà chung cư cao tầng NO4, NO5 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 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 tại các tòa nhà chung cư cao tầng NO4 (152 căn hộ), NO5 (153 căn hộ) thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên (*Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 96GPXD ngày 28/7/2011 của Sở Xây dựng*). Về việc này, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Căn cứ *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật xây dựng năm 2014; Luật đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường); 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 Hà Nội và các quy định của pháp luật có liên quan; các tài liệu có tại hồ sơ và ý kiến của các Sở, ban ngành; xét Báo cáo số 394/BC-ĐKTKĐĐ ngày 10/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả thẩm định hồ sơ pháp lý điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở tại các tòa nhà chung cư cao tầng NO4, NO5 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội làm chủ đầu tư và có ý kiến như sau:*

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:

- Về việc sử dụng đất thực hiện Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội làm chủ đầu tư: Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các Văn bản: số 21/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 02/01/2020; số 10709/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 12/12/2017 về việc thẩm định hồ sơ pháp lý Dự án Khu nhà ở cao tầng để bán tại phường Bồ Đề, quận Long Biên và cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở tại các tòa nhà chung cư cao tầng NO1, NO3 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng để bán tại phường Bồ Đề, quận Long Biên. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất NO4, NO5 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên.

- Về nghĩa vụ tài chính về đất đai: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với khu đất thực hiện dự án tại phường Bồ Đề, quận Long Biên nêu trên theo các thông báo của cơ quan thuế.

- Về công trình xây dựng:

+ Các hạng mục công trình xây dựng tại các tòa nhà chung cư cao tầng NO4, NO5 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở công trình tại các Văn bản số 545/SXD-TĐ ngày 22/01/2010 (thẩm định nhà NO4) và Văn bản số 2173/SXD-TĐ ngày 13/4/2011 (thẩm định nhà NO5).

+ Các công trình xây dựng tòa nhà NO4, NO5 thi công phù hợp với Giấy phép xây dựng và hồ sơ thiết kế. Một phần công trình (Tòa nhà NO4 bao gồm: 2 tầng hầm (B1, B2), khu vực sảnh và sinh hoạt cộng đồng tại khu vực tầng 1 và các tầng căn hộ từ tầng 2 đến tầng 20; Tòa nhà NO5 bao gồm: 2 tầng hầm (B1, B2), khu vực sảnh và sinh hoạt cộng đồng tại khu vực tầng 1 và các tầng căn hộ từ tầng 2 đến tầng 18) đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng nghiệm thu tại Văn bản số 54/GĐ-GĐXD ngày 17/4/2024 và được chấp thuận kết quả nghiệm thu PCCC tại Văn bản số 257/NT-PCCC ngày 11/4/2023 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (theo ý kiến của Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị quận Long Biên);

- Về chấp thuận nghiệm thu chất lượng công trình: Tòa nhà NO4 bao gồm: 2 tầng hầm (B1, B2), khu vực sảnh và sinh hoạt cộng đồng tại khu vực tầng 1 và các tầng căn hộ từ tầng 2 đến tầng 20; Tòa nhà NO5 bao gồm: 2 tầng hầm (B1, B2), khu vực sảnh và sinh hoạt cộng đồng tại khu vực tầng 1 và các tầng căn hộ từ tầng 2 đến tầng 18 đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng tại Thông báo số 54/GĐ-GĐXD ngày 17/4/2024.

- Về công tác phòng cháy chữa cháy: Các tòa nhà chung cư cao tầng NO4, NO5 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1105/TĐ-PCCC-CTPC ngày 09/11/2020 và chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC tại Văn bản số 257/NT-PCCC ngày 11/4/2023.

- Về việc bán nhà ở: Nhà ở hình thành trong tương lai tại Khu nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất NO4, NO5 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội thực hiện phù hợp 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 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 (theo Văn bản số 2920/SXD-QLN ngày 17/4/2020 và Văn bản số 3413/SXD-QLN ngày 06/5/2020 của Sở Xây dựng);

- Về việc sở hữu của các tổ chức, cá nhân nước ngoài: Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 Hà Nội làm chủ đầu tư 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 được Sở Xây dựng Hà Nội đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Số lượng căn hộ bán cho người nước ngoài tại các tòa nhà NO4 (152 căn hộ), NO5 (153 căn hộ) không vượt quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư theo quy định tại Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014. 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.

Sau khi hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư đối với diện tích đất để xây dựng các tòa nhà chung cư cao tầng NO4, NO5 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên thì các căn hộ chung cư tại các tòa nhà chung cư cao tầng NO4 (từ tầng 2 đến tầng 20 theo Hồ sơ xin phép xây dựng được Sở Xây dựng xác nhận ngày 28/7/2011), NO5 (từ tầng 2 đến tầng 18 theo Hồ sơ xin phép xây dựng được Sở Xây dựng xác nhận ngày 28/7/2011) do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 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 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 quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2013.

Đối với các trường hợp 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 (trong đó Điều 75, 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, các quy định pháp luật khác có liên quan.

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: *Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Điều này 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 tiếp nhận hồ sơ chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, 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 xây dựng số 9 Hà Nội có trách nhiệm:

- Tiếp tục thi công hoàn thiện và nghiệm thu hoàn thành các khu vực thương mại dịch vụ, chăm sóc sức khỏe tại tầng 1, tầng lửng và tầng kỹ thuật đảm bảo theo đúng hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt và Giấy phép xây dựng được cấp, đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Liên hệ với Bộ phận một cửa - Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện Dự án xây dựng các tòa nhà chung cư cao tầng NO4, NO5 thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Bồ Đề, quận Long Biên theo quy định.

- Bán nhà ở đúng đối tượng; 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 ở hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại 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*).

- 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.

- Tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan trong quá trình triển khai dự án và thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh.

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

- Thực hiện các nội dung quy định tại khoản 4 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 (*được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ*).

- Trong quá trình thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội kiểm tra điều kiện, đối tượng người mua nhà ở; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 9 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 quận Long Biên;
- Trung tâm CNTT; (*Để đăng Website Sở*)
- Văn phòng ĐKĐĐHN; (*Để thực hiện*)
- Lưu: VT, HS, ĐKTKĐĐ.

(H26.14-240509-0002/12212/2024)Cúc

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Anh Quân