

Số: /TTr-PMN
V/v phúc đáp văn bản

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 4219/STNMT-TTr ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Quý Sở xin ý kiến về giải quyết vướng mắc trong việc xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức thực hiện dự án kinh doanh bất động sản do chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà.

1. Theo Văn bản số 4219/STNMT-TTr nêu trên:

Tổng Công ty Xây dựng số 1, sau đó chuyển đổi thành Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (sau đây gọi tắt là Tổng Công ty) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho thuê 3.938 m² đất tại số 51 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1 để đầu tư xây dựng văn phòng làm việc (theo Quyết định số 2297/QĐ-UB ngày 19 tháng 6 năm 2003). Sau đó, Tổng Công ty thực hiện các thủ tục để đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và nhà ở trên khu đất được thuê nêu trên.

Tổng Công ty được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bộ Xây dựng cho phép làm các thủ tục để được bán kinh doanh 68 căn hộ trong Dự án nêu trên. Công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2009. Tổng Công ty đã ký hợp đồng mua bán căn hộ vào các năm 2008, 2009 và bàn giao 68 căn hộ thuê vào các năm 2008 (41 căn), năm 2009 (22 căn) và năm 2012 (05 căn).

Ngày 26 tháng 7 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 3828/QĐ-UBND về duyệt phương án giá đất (bổ sung) theo giá thị trường khi chuyển căn hộ cho thuê sang căn hộ bán. Tổng Công ty đã nộp số tiền chênh lệch bổ sung theo Quyết định số 3828/QĐ-UBND nêu trên và được Chi cục thuế Quận 1 xác nhận ngày 13 tháng 4 năm 2017.

Ngày 09 tháng 02 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 602/QĐ-UBND chấp thuận cho Tổng Công ty chuyển mục đích 2.964 m² đất để sử dụng vào mục đích văn phòng và căn hộ bán.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, Tổng Công ty có Văn bản số 12/TCT-ĐT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại Dự án.

Ngày 26 tháng 02 năm 2021, Tổng Công ty có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về kiểm tra Dự án để xem xét điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Dự án; được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận tại Văn bản số 4550/STNMT-QLĐ ngày

14 tháng 6 năm 2021.

Tổng Công ty đã nộp hồ sơ để làm 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 tại Dự án (đã nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với 42 căn hộ; còn lại 26 căn hộ chưa nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận).

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn:

- Xác định thời điểm bàn giao nhà ở và tính thời gian vi phạm của Chủ đầu tư do không nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà của Dự án theo quy định.

- Xác định thời gian 50 ngày theo quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở và khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh Bất động sản có bao gồm 30 ngày (hoặc thời gian chậm trễ vượt quá 30 ngày) theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và khoản 46 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi bổ sung khoản 2 Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

2. Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Về việc xác định thời điểm bàn giao nhà ở:

Theo Văn bản số 4219/STNMT-TTr nêu trên, Tổng Công ty đã ký hợp đồng mua bán căn hộ vào các năm 2008, 2009 và bàn giao 68 căn hộ thuê vào các năm 2008, 2009 và 2012. Tuy nhiên, thời điểm này chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán nhà và chưa phải là bàn giao nhà ở.

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 31 và điểm c khoản 3 Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà thì Tổng công ty (Chủ đầu tư) phải nộp Hợp đồng mua bán nhà ở và Biên bản bàn giao nhà (kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở).

Đề nghị Quý Sở rà soát lại hồ sơ, tài liệu, căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về mua bán nhà ở và Biên bản bàn giao nhà kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên để xác định thời điểm bàn giao nhà ở để tính thời gian vi phạm của Chủ đầu tư do không nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà của Dự án theo quy định.

- Việc xác định thời gian 50 ngày theo quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở và khoản 4 Điều 13 Luật Kinh doanh Bất động sản không bao gồm 30 ngày (hoặc quá 30 ngày do cơ quan nhà nước chậm trễ) theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 46 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Trên đây là ý kiến của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường đề Quý Sở tham khảo trong quá trình giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chánh Thanh tra Bộ (để báo cáo);
- Lưu: VT, HS, P.MN_(Hung).

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

Lê Văn Dũng