

0. ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **9845** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **14** tháng **11** năm 2019

Về đề nghị cấp Giấy chứng nhận về nhà, đất của Công ty TNHH phát triển Nhà Thế Giới tại Dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 đường số 22, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng; Thanh tra Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức;
- UBND phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Phát triển Nhà Thế Giới.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 16/2019/CV-NTG ngày 29 tháng 07 năm 2019 của Công ty TNHH Phát triển Nhà Thế Giới đề nghị “*giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho 33/41 khách hàng đã mua nhà*” thuộc Dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 đường số 22, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.

Ngày 12 tháng 9 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty TNHH Phát triển Nhà Thế Giới tổ chức kiểm tra thực địa dự án Khu nhà ở thấp tầng số 5 đường số 22, phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức.

Căn cứ nội dung hồ sơ và kết quả kiểm tra thực địa, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

I. NỘI DUNG HỒ SƠ

1. Về pháp lý quyền sử dụng đất

Ngày 14 tháng 8 năm 2012, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường – thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14645 cho Công ty Cổ phần Vật tư và Thiết bị Toàn Bộ khu đất diện tích 6.849,9 m², “*thời hạn sử dụng: Lâu dài đối với đất ở*” với “*mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị*” theo hình thức “*Diện tích sử dụng chung, sử dụng riêng căn cứ vào quy hoạch chi tiết được duyệt*”, trong đó giá trị quyền sử dụng đất duyệt tại Quyết định số 4302/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc theo các Công văn số 1301/SQHKT-QH ngày 23 tháng 4 năm 2004, số 135/SQHKT-QH2 ngày 11 tháng 01 năm 2008, số 876/SQHKT-QHKV2 ngày 08 tháng 4 năm 2009 và số 1323/SQHKT-QHKV2 ngày 21 tháng 5 năm 2010 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

Uud



Ngày 28 tháng 9 năm 2015, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đăng ký biến động đổi tên người sử dụng đất là Công ty TNHH Phát triển nhà Thế Giới do nhận chuyển nhượng.

Ngày 09 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 6552/QĐ-UBND chấp thuận chuyển nhượng dự án Khu nhà ở thấp tầng từ Công ty Cổ phần Vật tư và Thiết bị Toàn Bộ cho Công ty TNHH Phát triển nhà Thế Giới.

2. Về quy hoạch

Ngày 11 tháng 11 năm 2008, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 135/SQHKT-QHKV2 có ý kiến về quy hoạch – xây dựng đối với Dự án.

Ngày 08 tháng 4 năm 2009, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 876/SQHKT-QHKV2 có ý kiến về quy hoạch – xây dựng bổ sung đối với Dự án.

Ngày 21 tháng 5 năm 2010, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 1323/SQHKT-QHKV2 đính chính về một số nội dung sai sót nêu tại Công văn số 1300/SQHKT-QHKV2 và 1301/SQHKT-QHKV2 ngày 23 tháng 4 năm 2004 và số 135/SQHKT-QHKV2 ngày 11 tháng 01 năm 2008.

Ngày 08 tháng 4 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 2042/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, theo đó cơ cấu sử dụng đất gồm đất ở: 4.593,87 m², đất cây xanh vườn hoa: 206,31 m² và đất giao thông: 2.049,72 m² với mật độ xây dựng toàn khu vực: 32,48%, tầng cao công trình: 03 tầng, hệ số sử dụng đất toàn khu: 0,98 lần trong đó mật độ xây dựng khu A: ≤ 57,78%, mật độ xây dựng khu B: ≤ 57,34%, mật độ xây dựng khu C: ≤ 36,57%.

Ngày 03 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 5871/QĐ-UBND điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, theo đó cơ cấu sử dụng đất gồm đất ở: 4.546,93 m² (giảm 46,94 m²), đất cây xanh sử dụng công cộng: 190,66 m² và đất giao thông: 2.112,31 m² với mật độ xây dựng toàn khu vực: 51,84% (tăng 19,36%), tầng cao công trình: 04 tầng (tăng 01 tầng), hệ số sử dụng đất toàn khu: 2,07 lần (tăng 1,09 lần) trong đó mật độ xây dựng khu A: 76,38%, hệ số sử dụng đất khu A: 3,06 lần, mật độ xây dựng khu B: 78,8%, hệ số sử dụng đất khu B: 3,15 lần, mật độ xây dựng khu C: 80,52%, hệ số sử dụng đất khu C: 3,22 lần.

3. Về xây dựng công trình

Ngày 09 tháng 3 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 932/QĐ-UBND chấp thuận dự án Khu nhà ở thấp tầng cho Công ty TNHH Phát triển nhà Thế Giới với mật độ xây dựng toàn khu vực: 51,84%, tầng cao công trình: 04 tầng, hệ số sử dụng đất toàn khu: 2,07 lần.

Ngày 17 tháng 4 năm 2018, Sở Xây dựng có Công văn số 4386/SXD-CPXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Dự án, theo đó kết luận “*hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án... có các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc phù hợp để án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê*

duyet tại Quyết định số 5871/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2017 cơ bản đủ điều kiện để trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo”.

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, Sở Xây dựng có Công văn số 5576/SXD-PTN&TTBĐS, theo đó “33/41 căn nhà ở liên kế (đính kèm danh mục) thuộc Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại số 5 đường số 22, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức do Công ty TNHH Phát triển nhà Thế Giới làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”.

Ngày 25 tháng 6 năm 2018, các bên gồm chủ đầu tư (Công ty TNHH Phát triển nhà Thế Giới) và nhà thầu thi công (Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons) lập Biên bản nghiệm thu bàn giao và đưa vào sử dụng công trình Khu nhà ở thấp tầng các hạng mục kết cấu phần thô, hoàn thiện ngoài nhà, cấp thoát nước, cơ điện ngoài nhà.

4. Về tiền sử dụng đất

Ngày 02 tháng 10 năm 2010, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 4302/QĐ-UBND duyệt giá trị quyền sử dụng đất khu đất số 5 đường số 22 phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức là 51.958.172.239 đồng (bao gồm chi phí thẩm định 20.000.000 đồng) theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định tại Công văn số 1301/SQHKT-QH ngày 23 tháng 4 năm 2004, số 135/SQHKT-QH2 ngày 11 tháng 01 năm 2008, số 876/SQHKT-QHKV2 ngày 08 tháng 4 năm 2009 và số 1323/SQHKT-QHKV2 ngày 21 tháng 5 năm 2010 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

Ngày 07 tháng 10 năm 2010, Sở Tài chính có Công văn số 10244/STC-NS thông báo tiền sử dụng đất Công ty Cổ phần Vật tư và Thiết bị Toàn Bộ phải nộp là 51.958.172.239 đồng (bao gồm chi phí thẩm định 20.000.000 đồng).

Ngày 06 tháng 5 năm 2011, Sở Tài chính có Công văn số 4289/STC-NS xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Công ty Cổ phần Vật tư và Thiết bị Toàn Bộ với số tiền sử dụng đất phải nộp là 51.874.180.939 đồng.

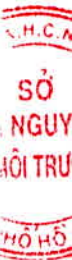
Đối với nghĩa vụ tài chính bổ sung do thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, ngày 18 tháng 7 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá đất số 6831/HĐ-STNMT-KTĐ với Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam – Chi nhánh Miền Nam và ngày 03 tháng 4 năm 2019 có Công văn số 2435/STNMT-KTĐ đề nghị Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam – Chi nhánh Miền Nam “kiểm tra, rà soát và thu thập lại thông tin để hoàn chỉnh chứng thư và sớm gửi chứng thư về Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết”.

5. Cấp số nhà

Dự án chưa được Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp số nhà.

6. Về diện tích đất ở thực tế

huul



Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 9268.ĐĐ/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 30 tháng 3 năm 2018, dự án có 41 nền đất với đất ở diện tích 4.549,9 m² (giảm 43,97 m² so với diện tích đất ở tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và nhiều hơn 2,97 m² so với diện tích đất ở tại Quyết định số 5871/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố).

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA VÀ Ý KIẾN CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 09 tháng 9 năm 2019, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) xác nhận:

- Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 41 căn nhà và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt.

- Theo đề nghị của Chủ đầu tư tại Văn bản số 16/2019/CV-NTG ngày 29 tháng 7 năm 2019 chỉ đề nghị kiểm tra 33 căn nhà đã được Sở Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 5576/SXD-PTN&TTBĐS ngày 16 tháng 5 năm 2018 (đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai), tuy nhiên do 41 căn nhà đã xây dựng hoàn chỉnh nên Tổ kiểm tra thống nhất kiểm tra hiện trạng xây dựng toàn bộ 41 căn nhà.

- Kết quả kiểm tra xác nhận 41 căn nhà xây dựng phù hợp với mẫu nhà được Sở Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 4386/SXD-CPXD ngày 17 tháng 4 năm 2018 (kèm bản vẽ);

- Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức: Nhà, đất hiện không tranh chấp, khiếu nại.

III. Ý KIẾN CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Thực hiện quy định tại Khoản 2 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 năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo “kết quả kiểm tra” như trên đến các cơ quan, đơn vị có liên quan biết để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền và theo quy định pháp luật, đồng thời đề nghị:

1. Công ty TNHH Phát triển Nhà Thế Giới

- Khẩn trương phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường (Phòng Kinh tế đất) xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất bổ sung do thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của Dự án;

- Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận về nhà, đất cho 33 khách hàng mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở (theo Danh sách đính kèm Công văn số 5576/SXD-PTN&TTBĐS ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Sở Xây dựng và Văn bản số 16/2019/CV-NTG ngày 29 tháng 07 năm 2019 của Công ty TNHH Phát triển Nhà Thế Giới) tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (số 12 đường Phan Đăng

lưu

Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh) hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký; thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (bao gồm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14645);

- Khi nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, Công ty TNHH Phát triển Nhà Thế Giới và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ người (hoặc đơn vị) nhận Giấy chứng nhận, nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan;

- Công ty TNHH Phát triển Nhà Thế Giới hoặc người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ theo quy định.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố

- Kiểm tra, rà soát lại hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ Công ty Cổ phần Vật tư và Thiết bị Toàn Bộ cho Công ty TNHH Phát triển nhà Thế Giới;

- Tiếp nhận và xem xét, giải quyết cấp trước 33 Giấy chứng nhận về nhà, đất cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở; phát hành Giấy chứng nhận theo thỏa thuận giữa người có quyền sử dụng đất, chủ đầu tư dự án và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở; đối với 08 căn nhà còn lại sẽ tiếp tục xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận sau khi Công ty TNHH Phát triển nhà Thế Giới hoàn thành nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định;

- Khi cấp Giấy chứng nhận nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở, thực hiện thu hồi quản lý hoặc chỉnh lý biến động về sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14645 theo quy định;

- Cập nhật, lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như trên và chuyển toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở tại Khu nhà ở thấp tầng số 5 đường số 22, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức cho Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường để các cơ quan, đơn vị có liên quan xem xét, giải quyết theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KTĐ (tính tiền SDD);
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P. QLD (Việt).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC *luul*

Trần Văn Thạch