

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

Số: **8560** /STNMT-QLĐ

Về cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ
cho người nhận chuyển nhượng trong dự án
Khu dân cư của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
tại phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **10** tháng **10** năm 2022

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở để 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 đối với 02 căn nhà trong dự án Khu dân cư tại phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam làm chủ đầu tư.

Trên cơ sở kiểm tra kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng vào ngày 06 tháng 7 năm 2022, với sự tham gia của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Trường Thạnh và Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam; căn cứ quy định tại Điều 72 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ) 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, người mua nhà, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Chủ đầu tư

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302556594 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 14 tháng 7 năm 2011.

Địa chỉ trụ sở chính: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 05, Quận 3.

2. Về pháp lý sử dụng đất

Ngày 24 tháng 02 năm 2004, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 695/QĐ-UB thu hồi 66.120m² đất tại phường Trường Thạnh, quận 9 và giao phần diện tích 82.850m² (bao gồm phần diện tích đất thu hồi 66.120m² và



phần diện tích rạch 16.730m² do Nhà nước trực tiếp quản lý) cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam để thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở.

Diện tích, vị trí, ranh giới khu đất dự án theo Bản đồ Hiện trạng vị trí phân lô số 18532/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 25 tháng 11 năm 2009.

3. Pháp lý quy hoạch và xây dựng

Ngày 06 tháng 7 năm 2004, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có Công văn số 2266/QHKT-ĐB về thảo thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, Quận 9; cơ cấu sử dụng đất như sau”

- + Đất ở: 42.300m², trong đó bố trí 217 căn nhà vườn và nhà liên kế vườn.
- + Đất công trình công cộng: 4.300m²
- + Đất cây xanh công viên – thể dục thể thao: 12.600m²
- + Đất giao thông: 23.650m²

Ngày 23 tháng 12 năm 2009, Ủy ban nhân dân Quận 9 có Văn bản số 1895/UBND-QLĐT về điều chỉnh thiết kế các mẫu nhà ở thuộc dự án khu nhà ở tại phường Trường Thạnh, Quận 9 do Công ty cổ phần Nhà Việt Nam làm chủ đầu tư.

4. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đã nộp tiền sử dụng đất theo xác định của Chi cục Thuế Quận 9 tại Văn bản số 622/CCT ngày 31 tháng 12 năm 2004, được Chi Cục Thuế Quận 9 xác nhận tại Văn bản số 1233/CCT-NVHT ngày 23 tháng 12 năm 2005.

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đã được cấp 217 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ đất nền của dự án, trong đó có 02 nền đất ký hiệu E20 và I39 nay đề nghị 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 trong dự án.

5. Về diện tích đất do Nhà nước trực tiếp quản lý

Theo Quyết định số 695/QĐ-UB ngày 24 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố, trong tổng diện tích 82.850m² được giao cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam để thực hiện dự án, trong đó có diện tích rạch 16.730m² do Nhà nước trực tiếp quản lý. Tuy nhiên, theo Văn bản số 162/UBND-TNMT ngày 27 tháng 7 năm 2006 Ủy ban nhân dân Quận 9 thì định diện tích đất do nhà nước quản lý thuộc dự án là 19.591m².

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 575/UBND-ĐT, xác định Công ty có trách nhiệm giao cho Nhà nước 10 nền đất ở với diện tích 2000m² để thực hiện nghĩa vụ bồi thường 19.591m² đất rạch do

en

Nhà nước trực tiếp quản lý được giao trong dự án. Đối với diện tích 2000m² này, Công ty đã bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận 9 từ năm 2007 (Ủy ban nhân dân Quận 9 xác nhận tại Văn bản số 993/UBND-TNMT ngày 20 tháng 6 năm 2007).

6. Tình hình thực hiện dự án:

- Về bảo vệ môi trường:

Ngày 19 tháng 11 năm 2007, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 9829/TNMT-QLMT có ý kiến môi trường đối với hệ thống xử lý nước thải của khu dân cư tại phường Trường Thạnh (giai đoạn 1), Quận 9, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đã đầu tư xây dựng và lắp đặt thiết bị hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt khu dân cư Trường Thạnh (giai đoạn 1) tại phường Trường Thạnh, Quận 9. Sau khi hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt trên được đưa vào hoạt động ổn định, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam có trách nhiệm thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, lấy mẫu nghiệm thu về mặt môi trường theo đúng quy định.

Theo báo cáo tiến độ thực hiện dự án, hiện nay, tình hình xây dựng nhà ở tại dự án là 21/204 căn.

- Về phòng cháy chữa cháy:

Công ty đã đầu tư hạng mục phòng cháy chữa cháy và được nghiệm thu đưa vào khai thác sử dụng theo Biên bản kiểm tra nghiệm thu ngày 16 tháng 8 năm 2010.

- Về công trình điện

Ngày 15 tháng 10 năm 2007, Công ty Điện lực Thành phố có Quyết định số 8513/QĐ-ĐLHCM-KH tiếp nhận đưa vào quản lý vận hành chung hệ thống điện thuộc phạm vi quản lý của Công ty Điện lực Thành phố đối với tài sản công trình điện do Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đề nghị bàn giao, đã ký bàn giao theo Biên bản số 5590/BB-ĐLTTh-KHVT ngày 04 tháng 10 năm 2007.

Ngày 07 tháng 4 năm 2011, Công ty điện lực Thủ Thiêm có Quyết định số 2163/QĐ-PCTTh-Kh về tiếp nhận tài sản công trình điện trung, hạ áp và TBA.

- Chứng nhận số nhà:

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức đã cấp Chứng nhận số nhà tại Quyết định số 713/UBND-CN và Quyết định số 715/UBND-CN ngày 06 tháng 5 năm 2022.

- Về hệ thống chiếu sáng công cộng

Công ty đã đầu tư xây dựng, nghiệm thu và bàn giao cho Khu quản lý giao thông đô thị số 2 theo Biên bản bàn giao công trình để quản lý và duy tu bảo dưỡng ngày 11 tháng 01 năm 2008.

an

7. Kết quả kiểm tra hiện trạng

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra tổng thể hiện trạng đầu tư xây dựng đối với 02 căn nhà ký hiệu E20, I39 trong dự án Khu dân cư tại phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức theo đề nghị của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, ghi nhận:

+ Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đã đầu tư xây dựng công trình công cộng công viên cây xanh, đường giao thông cơ bản hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng nhưng chưa bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

+ Tại thời điểm kiểm tra, không có phản ánh vi phạm, tranh chấp, khiếu nại về đất đai, môi trường; Hiện trạng đầu tư xây dựng nhà ở phù hợp với Văn bản số 1895/UBND-QLĐT ngày 23 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Quận 9.

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

* Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam:

- Dự án đã được giao đất từ năm 2004, đến nay chưa đầu tư xây dựng hoàn tất. Do vậy, đề nghị Công ty Cổ phần nhà Việt Nam khẩn trương đầu tư xây dựng theo quy hoạch và thiết kế được duyệt đối với các lô đất ở còn lại chưa xây dựng và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án, liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, cơ quan chuyên ngành để lập thủ tục bàn giao đất công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, trường học theo đúng quy định.

- Liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố nộp 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 cho khách hàng nhận chuyển nhượng đối với 02 căn nhà ký hiệu E20 và I39 (hoặc cung cấp hồ sơ cho người mua để tự đi đăng ký) theo quy định tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về sửa đổi bổ sung Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; Trường hợp Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam chậm trễ trong việc lập hồ sơ cho người mua nhà thì sẽ bị xử phạt theo quy định.

Trường hợp Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam và người mua nhà chưa thanh lý Hợp đồng mua bán nhà thì phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố.

- Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam hoặc người mua nhà liên hệ Cục Thuế Thành phố để được hướng dẫn thực hiện trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

- Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam phải đảm bảo các quy định về môi trường theo quy định khi công trình nhà ở thuộc dự án đưa vào vận hành, khai thác sử dụng cho đến khi bàn giao cho cơ quan, đơn vị có chức năng.

* **Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố:** Tiếp nhận hồ sơ để xem xét cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở theo quy định; kiểm tra việc thể chấp quyền sử dụng đất; thực hiện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với các thửa đất, giấy chứng nhận đã cấp; cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

* **Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:**

Thực hiện chức năng quản lý đất đai, môi trường tại địa phương, đơn đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam khẩn trương thực hiện hoàn tất và bàn giao đất công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, trường học tại dự án theo đúng quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác cho người nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất do Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam làm chủ đầu tư (bao gồm cả các bản vẽ quy hoạch, thiết kế và hoàn công) đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng đồng thời lưu trữ theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Sở Xây dựng;
 - UBND Trường Thạnh - TP Thủ Đức;
 - VPS (đưa lên cổng TTĐT);
 - Lưu: VP, QLĐ.
- DT: ThD. §

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

