



Cơ quan: Sở Tài nguyên
và Môi trường, Thành
phố Hồ Chí Minh
Email:
stnmt@tphcm.gov.vn
Thời gian ký: 14.06.2022
14:03:02 +07:00

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

Số: **4649** /STNMT-QLĐ

Về cấp GCNQSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ
cho người nhận chuyển nhượng trong dự án
Khu nhà ở Tân Thuận Phú của Công ty TNHH
Tân Thuận Phú tại phường Phú Hữu, thành phố
Thủ Đức (đợt 2)

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng **6** năm 2022

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Tân Thuận Phú.

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 03 căn nhà trong dự án Khu nhà ở Tân Thuận Phú của Công ty TNHH Tân Thuận Phú tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức.

Trên cơ sở kiểm tra kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng vào ngày 17 tháng 03 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 Phú Hữu và Công ty TNHH Tân Thuận Phú, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tân Thuận Phú hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng lý doanh nghiệp trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0302966199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 6 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 21 tháng 6 năm 2021.

Địa chỉ trụ sở chính: 41/12D Gò Cát, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Pháp lý sử dụng đất, quy hoạch và đầu tư xây dựng

Ngày 24 tháng 12 năm 2002, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5378/QĐ-UBND về cho phép Doanh nghiệp nuôi cá sấu Thuận Phú (nay là Công ty TNHH Tân Thuận Phú) được phép sử dụng khu đất 27.347m² tại phường Phú Hữu, quận 9 để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh, với cơ cấu sử dụng đất theo Công văn số 1579/KTST ngày 13 tháng 5 năm 2002 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố, như sau:

+ Đất ở 16.209m², 83 nền.

+ Đất xây dựng công trình công cộng (cây xanh, đường giao thông): còn lại 11.138m², sau khi Công ty đầu tư theo quy hoạch và thiết kế được duyệt có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định. ✓



Vị trí khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 15320/GĐ-ĐC NĐ được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 11 tháng 9 năm 2003.

2. Về nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận

Theo Tờ khai nộp tiền sử dụng đất do Doanh nghiệp tư nhân nuôi cá sấu Thuận Phú lập ngày 27 tháng 12 năm 2002, diện tích đất sử dụng là 16.209m² đất ở, trong đó 5.917m² đã trước bạ đất ngày 12 tháng 11 năm 1994 và 10.292m² với số tiền là 397.271.200 đồng.

Ngày 05 tháng 3 năm 2003, Doanh nghiệp tư nhân nuôi cá sấu Thuận Phú đã nộp số tiền sử dụng đất 397.271.200 đồng vào Ngân sách nhà nước theo Giấy nộp tiền số 008181 và được Chi Cục Thuế quận 9 xác nhận đã hoàn tất tại Giấy xác nhận số 594/CCT-T.Bạ ngày 12 tháng 01 năm 2004.

Doanh nghiệp tư nhân nuôi cá sấu Thuận Phú đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp 83 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ đất nền của dự án.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã cấp 02 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.

3. Về đầu tư xây dựng

Trong số 83 nền đất ở dự án, Công ty đã đầu tư xây dựng và được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố 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 (nền) theo Văn bản số 1637/STNMT-QLĐ ngày 11 tháng 3 năm 2019 về cấp Giấy chứng nhận Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 của Công ty TNHH Tân Thuận Phú (đợt 1) đối với 02 căn nhà thuộc lô A22 và B23.

Chủ đầu tư có văn bản đề nghị kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở và thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với 03 căn nhà để lập hồ sơ 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.

Đoàn kiểm tra gồm đại diện các cơ quan 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 Phú Hữu – thành phố Thủ Đức đã kiểm tra tổng thể hiện trạng đầu tư xây dựng đối với 03 căn nhà tại lô A30, A32, A36 trong dự án Khu nhà ở Tân Thuận Phú, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Tân Thuận Phú. Ghi nhận như sau:

Vị trí, ranh giới khu đất phù hợp với Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 15320/GĐ-ĐCND được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 11 tháng 9 năm 2003 và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00039/1aQSDĐ/0352/UB ngày 02 tháng 3 năm 2004, số 00033/1aQSDĐ/0329/UB ngày 02 tháng 3 năm 2004 và số 000351/1aQSDĐ/0349/UB ngày 02 tháng 3 năm 2004. ✓

• X.H

S

LI NG

MÔI T

HO

Về đầu tư cơ sở hạ tầng, công trình công cộng đã đầu tư xây dựng cơ bản hoàn chỉnh, được đưa vào sử dụng và đang xuống cấp.

Đối với 03 căn nhà tại lô nền A30, A32, A36 đã được xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng.

3.1 Ý kiến đại diện các cơ quan tham dự kiểm tra

- Thanh tra Sở xây dựng có ý kiến: 03 căn nhà xây dựng phù hợp với Công văn số 1579/KTST ngày 13 tháng 5 năm 2002 của Kiến trúc sư trường Thành phố.

- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có kiến kiến:

+ Đề nghị Chủ đầu tư hoàn chỉnh, duy tu và bàn giao hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng trong dự án cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

+ Đề nghị cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý cho dự án, các giấy chứng nhận đã được cấp cho Phòng Tài nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét xử lý về việc chậm nộp đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức xác nhận không có tranh chấp, khiếu nại về đất đai môi trường tại thời điểm kiểm tra đối với 03 căn nhà nêu trên.

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

*** Công ty TNHH Tân Thuận Phú:**

- 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 (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 TNHH Tân Thuận Phú chậm trễ trong việc lập hồ sơ cho người mua nhà thì sẽ bị xử phạt theo quy định.

Trường hợp Công ty TNHH Tân Thuận Phú 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 TNHH Tân Thuận Phú 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 TNHH Tân Thuận Phú khẩn trương hoàn tất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án và liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, cơ quan chuyên ngành để lập thủ tục bàn giao theo đúng quy định.

- Công ty TNHH Tân Thuận Phú 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 Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện hoàn tất và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật 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 TNHH Tân Thuận Phú 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 P. Phú Hữu - TP Thủ Đức;
- VPS (đưa lên cổng TTĐT);
- Lưu: VP, QLĐ.
- DT: ThD. 7

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

