Cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh
Email: stnmt@tphcm.gov.vn
Thời gian ký: 30.08.2022 17:56:27 +07:00

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: 7254 /STNMT-QLĐ Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 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 Xây dựng số 5.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 đề nghị kiểm tra dự án 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 đối với căn nhà số A6, A11, A24, A28, A42, A52, A56, A57, C18, C23, D11, D16 thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức.

Ngày 20 tháng 5 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với 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 Phước Long B, thành phố Thủ Đức và đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 tổ chức kiểm tra hiện trạng dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố 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. Pháp lý dự án và sử dụng đất

Ngày 21 tháng 5 năm 2004, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2328/QĐ-UB thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 để đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở tại phường Phước Long B, quận 9; theo đó, thu hồi 51.486m^2, giao cho Công ty 56.352m^2 trong đó có 4.866m^2 đất rạch, bờ đê, đối với đất công trình công cộng sau khi hoàn chỉnh theo quy hoạch, Công ty phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các cơ quan chuyên ngành quản lý. Cơ cấu sử dụng đất xác định theo quy hoạch chi tiết mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Sở Quy hoạch – Kiến trúc phê duyệt.

2. Quy hoạch và xây dựng

Ngày 17 tháng 11 năm 2004, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có Văn bản số 3474/QHKT-ĐB2 về thỏa thuận quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu nhà ở tại

phường Phước Long B, quận 9, theo đó đất ở 28.561m^2 gồm 135 nền (biệt thự và liên kế) và 01 cụm chung cư, còn lại là đất công trình công cộng, kèm mẫu nhà biệt thự và liên kế.

3. Nghĩa vụ tài chính giấy chứng nhận

Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 đã nộp tiền sử dụng đất cho 28.561m^2 đất được Chi Cục thuế quận 9 xác nhận tại văn bản số 709/CCT-TB ngày 29 tháng 3 năm 2006.

Theo Văn bản số 7170/UBND-ĐTMT ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố, Công ty được giao 3.590m^2 đất rạch và 1.276m^2 đất đê trong ranh thực hiện dự án, tương ứng diện tích đất nền hoán đổi cho Thành phố là 512,12m^2. Công ty có trách nhiệm giao lại cho Thành phố 493m^2 đất ở đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, phần diện tích 19,12m^2 còn lại Công ty nộp tiền và đã hoàn tất.

4. Cấp Giấy chứng nhận

Trong tổng 135 nền (biệt thự và liên kế), Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 94 nền (thuộc lô A, C, D), trong 94 nền đã cấp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở được 56 căn.

Ngày 30 tháng 9 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 6926/TNMT-QLSDĐ có ý kiến về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 08 nhà, đất thuộc dự án.

Nay Công ty đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà số A6, A11, A24, A28, A42, A52, A56, A57, C18, C23, D11, D16.

5. Tình hình đầu tư xây dựng

Ngày 20 tháng 6 năm 2008, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có Văn bản số 709/UBND-QLĐT xác nhận dự án đã hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hoàn chỉnh hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống điện sinh hoạt, hệ thống thoát nước, hệ thống đường giao thông nội bộ.

Ngày 14 tháng 10 năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có Văn bản số 2487/QĐ-UBND phê duyệt phương án đánh số nhà, vị trí các căn nhà được xác định tại bản vẽ phương án đánh số nhà của Ủy ban nhân dân phường Phước Long B lập.

Khu chung cư, trường mẫu giáo chưa xây dựng, Công ty đang liên hệ cơ quan chuyên ngành điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Tây kinh Một Tấn theo Văn bản số 3171/UBND-QLĐT ngày 14 tháng 9 năm 2020, Văn bản số 1814/UBND-QLĐT ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

Đối với lô B (22 nền) chưa xây dựng do Công ty đang liên hệ cơ quan chuyên ngành điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Văn bản số 4167/UBND-QLĐT ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

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

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 20 tháng 5 năm 2022, dự án đã đầu tư xây dựng hạ tầng, công trình đã đưa vào sử dụng. Kết quả kiểm tra căn nhà số A6, A11, A24, A28, A42, A52, A56, A57, C18, C23, D11, D16 thuộc dự án phù hợp theo Văn bản số 3474/QHKT-ĐB2 Ngày 17 tháng 11 năm 2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc kèm mẫu nhà biệt thự và liên kế.

III. Ý KIẾN CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở như trên và đề nghị:

1. Sở Xây dựng khẩn trương tiếp nhận, quản lý phần diện tích đất 493m^2 đất ở theo Văn bản số 7170/UBND-ĐTMT ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:

- Khẩn trương tiếp nhận phần đất giao thông nội bộ, công trình công cộng quản lý theo quy định, đôn đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 hoàn tất đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình nhà ở dự án theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

- Phối hợp Sở Xây dựng tiếp nhận, quản lý phần diện tích đất 493m^2 đất ở theo Văn bản số 7170/UBND-ĐTMT ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Công ty Cổ phần Xây dựng số 5:

- Liên hệ Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố (số 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 6, quận Bình Thạnh) nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà số căn nhà số A6, A11, A24, A28, A42, A52, A56, A57, C18, C23, D11, D16 thuộc dự án theo quy định tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi bổ sung Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hoặc cung cấp hồ sơ để bên nhận chuyển nhượng liên hệ Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất chưa thanh lý Hợp đồng mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất 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 Cổ phần Xây dựng số 5 hoặc người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất liên hệ cơ quan thuế nộp lệ phí trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

- Khẩn trương bàn giao phần đất giao thông nội bộ, công trình công cộng cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức quản lý theo quy định, hoàn tất đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình nhà ở dự án theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố:

- Tiếp nhận hồ sơ và xem xét, giải quyết 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, nhận quyền sử dụng đất.

- Kiểm tra việc thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trước khi thực hiện cấp giấy chứng nhận; Thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tương ứng thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ (kèm sơ đồ nhà đất căn nhà số A6, A11, A24, A28, A42, A52, A56, A57, C18, C23, D11, D16) cho Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố để xem xét, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở đồng thời lưu trữ theo quy định.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P. QLĐ.

Vphuoc/TĐ 7

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Toàn Thắng