

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: **7631** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **12** tháng **9** năm 2022

Về đề nghị cấp Giấy chứng nhận về nhà ở
của Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển tại
dự án Khu nhà ở Phước Kiển, xã Phước
Kiển, huyện Nhà Bè.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân Huyện Nhà Bè;
- UBND xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 08/2022/CV-CSKH ngày 10 tháng 02 năm 2022 của Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển đề nghị chứng nhận bổ sung quyền sở hữu nhà ở vào Giấy chứng nhận đã cấp đối với **20 căn nhà** (theo danh sách đính kèm) tại khu nhà ở Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển làm chủ đầu tư.

Ngày 03 tháng 3 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển tổ chức kiểm tra thực địa 20 căn nhà (theo danh sách đính kèm) thuộc dự án khu nhà ở Phước Kiển do Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển làm chủ đầu tư.

Căn cứ nội dung hồ sơ, Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 26 tháng 9 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 5320/QĐ-UBND “*chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển được sử dụng 82.818 m² (gồm 65.333 m² chuyển mục đích sử dụng và 17.485 m² đất do Nhà nước trực tiếp quản lý) tại xã Phước Kiển - huyện Nhà Bè để đầu tư xây dựng khu nhà ở theo quy hoạch được duyệt*” với “*hình thức, thời hạn sử dụng đất: Giao đất lâu dài, có thu tiền sử dụng đất*”. *luul*

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường - thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - ký cấp 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển (GCN số CT80701 thửa đất số 1773, tờ bản đồ số 50 với diện tích 291,3m²; GCN số CT80703 thửa đất số 1775, tờ bản đồ số 50 với diện tích 291,3m²; GCN số CT80702 thửa đất số 1774, tờ bản đồ số 50 với diện tích 291,3m²; GCN số CT80704 thửa đất số 1776, tờ bản đồ số 50 với diện tích 291,3m²; GCN số CT80705 thửa đất số 1777, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80706 thửa đất số 1778, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80707 thửa đất số 1779, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80708 thửa đất số 1780, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80709 thửa đất số 1781, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80710 thửa đất số 1782, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80711 thửa đất số 1783, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300,5m²; GCN số CT80712 thửa đất số 1784, tờ bản đồ số 50 với diện tích 383,2m²; GCN số CT80713 thửa đất số 1785, tờ bản đồ số 50 với diện tích 303,5m²; GCN số CT80714 thửa đất số 1786, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80715 thửa đất số 1787, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80716 thửa đất số 1788, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80717 thửa đất số 1789, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80718 thửa đất số 1790, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80719 thửa đất số 1791, tờ bản đồ số 50 với diện tích 300m²; GCN số CT80720 thửa đất số 1792, tờ bản đồ số 50 với diện tích 429,7m²) xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (xây dựng khu nhà ở) với thời hạn sử dụng: lâu dài theo hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Về quy hoạch

Ngày 31 tháng 7 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ký Quyết định số 267/QĐ-UBND phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Kiển, theo đó đất ở thấp tầng diện tích **31.885,2 m²**, mật độ xây dựng toàn khu tối đa 30%, hệ số sử dụng đất toàn khu 0,82 (**giảm 0,01**) với tổng số căn nhà 158 căn gồm 98 căn nhà liên kế có sân vườn, 48 nhà biệt thự đơn lập và 18 căn nhà biệt thự song lập.

Ngày 06 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ký Quyết định số 800/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, theo đó đất ở thấp tầng diện tích **31.885,2 m²**, mật độ xây dựng toàn khu 27,38%, hệ số sử dụng đất toàn khu 0,81 (**giảm 0,01**) với tổng số

238 căn nhà gồm 192 căn nhà liên kế, 30 căn biệt thự đơn lập và 16 căn biệt thự song lập.

Ngày 20 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ký Quyết định số 876/QĐ-UBND đính chính Quyết định số 800/QĐ-UBND, theo đó “*nội dung đã ban hành: Nhà biệt thự đơn lập: 30 căn (giảm 12 căn), nhà biệt thự song lập: 16 căn (giảm 2 căn)*” và “*nội dung sau khi đính chính: Nhà biệt thự đơn lập: 16 căn (giảm 26 căn), nhà biệt thự song lập: 30 căn (tăng 12 căn)*” (tổng số căn nhà sau khi điều chỉnh là 238 căn).

Ngày 11 tháng 5 năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ký Quyết định số 1325/QĐ-UBND ban hành quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ký Quyết định số 2535/QĐ-UBND về điều chỉnh Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Phước Kiển, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển làm chủ đầu tư.

3. Về tiền sử dụng đất

Ngày 09 tháng 8 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 3866/QĐ-UBND “*duyet mức nghĩa vụ tài chính tại khu đất diện tích 82.818 m² tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè để Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển thực hiện nghĩa vụ tài chính khi triển khai dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở (đất ở) (sau khi tính khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất theo phương pháp tính của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố tại Công văn số 5139/TTr-HĐTĐGD ngày 12 tháng 6 năm 2014) là 102.737.952.800 đồng*”.

Ngày 11 tháng 11 năm 2014, Cục Thuế Thành phố có Thông báo số 12187/TB-CT-QLĐ, theo đó “*số tiền sử dụng đất được gia hạn: 102.601.589.164 đồng*” và “*thời gian được gia hạn nộp tiền sử dụng đất: 18 tháng, kể từ ngày 07/10/2014 đến ngày 06/4/2016*”.

Ngày 13 tháng 4 năm 2016, Chi Cục Thuế huyện Nhà Bè có Thông báo số 1018/TB-CCT “*xác nhận Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, số tiền 102.601.589.164 đồng theo chứng từ nộp số HCM2510161686202 ngày 17/03/2016 và lệ phí trước bạ nhà đất (không thu) tại Chi Cục Thuế huyện Nhà Bè*”.

Ngày 02 tháng 6 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 2844/QĐ-UBND “*duyet giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường đối với khu đất đối với diện tích 82.818 m² tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè để Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển thực hiện nghĩa vụ tài chính (bổ sung) khi điều chỉnh*

quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè theo phương pháp tính của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4498/TTr-STNMT-KTĐ ngày 11 tháng 5 năm 2017; Hội đồng thẩm định giá đất tại Thông báo số 137/TTr-HĐTĐGD-BVG ngày 25 tháng 4 năm 2017 là 4.779.331.600 đồng”.

Ngày 03 tháng 7 năm 2017, Chi Cục Thuế huyện Nhà Bè có Thông báo số 1889/TB-CCT xác nhận Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển đã nộp số tiền 4.779.331.600 đồng.

4. Về chấp thuận đầu tư dự án

Ngày 21 tháng 6 năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Công văn số 1065/UBND-QLĐT chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển với tổng số căn nhà là 158 căn gồm nhà liên kế có sân vườn 98 căn, 42 căn nhà biệt thự đơn lập và 18 căn biệt thự song lập, đất ở thấp tầng diện tích 31.885,2 m² và tổng diện tích sàn xây dựng 68.090,3 m².

Ngày 05 tháng 10 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 5261/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển với cơ cấu sử dụng đất gồm đất ở thấp tầng 31.885,2 m², mật độ xây dựng toàn khu 27,38%, hệ số sử dụng đất toàn khu 0,81 với tổng số căn nhà là 238 căn gồm nhà liên kế có sân vườn 192 căn, 16 căn nhà biệt thự đơn lập và 30 căn biệt thự song lập.

5. Về xây dựng công trình

Ngày 06 tháng 10 năm 2017, Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển ký Quyết định số 396b/2017/QĐ-HĐTV phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Phước Kiển.

Ngày 07 tháng 5 năm 2018, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 85/GPXD cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển được phép xây dựng công trình kè bảo vệ rạch Tôm – nhánh sông Phú Xuân tại dự án Khu nhà ở xã Phước Kiển.

Ngày 01 tháng 6 năm 2018, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 109/GPXD cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển được phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu nhà ở xã Phước Kiển các tuyến đường số 3 (lộ giới 25,0 m, một nửa nằm trong ranh dự án Kiến Thịnh, dài 223,18 m), số 4 (lộ giới 16,0 m, dài 284,89 m), đường D (lộ giới 9,0 m, dài 177,83 m), đường F (lộ giới 30,0 m, một nửa nằm trong ranh dự án Vĩnh Phước, dài 169,56 m), đường B1

buu

(lộ giới 12,0 m, dài 215,82 m), đường B2 (lộ giới 12,0 m, dài 254,38 m) và đường C (lộ giới 12,0 m, dài 294,16 m).

6. Về thẩm duyệt phòng cháy, chữa cháy

Ngày 07 tháng 10 năm 2016, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy có Công văn số 7249/PCCC-P2 thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy đối với công trình Khu nhà ở Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

7. Về chứng nhận số nhà

Ngày 21 tháng 5 năm 2018, Ủy ban nhân dân Huyện Nhà Bè Công văn số 372/CV-UBND cấp số nhà và tên đường của dự án Khu nhà ở Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

8. Diện tích đất ở thực tế

Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển ngày 28 tháng 8 năm 2020, diện tích đất ở từng thửa đất được xác định trên các giấy chứng nhận.

9. Về nghĩa vụ điều tiết quỹ nhà ở xã hội:

Theo Quyết định số 5261/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển làm chủ đầu tư, thì: “15. Về nghĩa vụ điều tiết quỹ nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định tại Nghị định 100/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện cụ thể nội dung này theo đúng quy định của pháp luật.”

Tại Công văn số 160/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 16 tháng 11 năm 2016 về trả lời văn bản số 172/2016/CV ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển, trong đó có nêu “*Theo nội dung hồ sơ thì Dự án đã được phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500; đồng thời, Công ty cũng đã được chấp thuận đầu tư; được giao đất để đầu tư xây dựng Dự án trước thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, Nghị định 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và Dự án không thuộc diện bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác. Công ty cũng đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ Dự án và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 82.818m² đất Dự án nói trên.*

Như vậy, căn cứ vào hồ sơ Dự án và các quy định nêu trên, Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển không bắt buộc phải dành 20% quỹ đất trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội.” *luật*

1.C.A
SỞ
QUY
THU
THOS

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

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 03 tháng 3 năm 2022, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) xác nhận:

- Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển đã đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đã xây dựng 238 căn nhà (218/238 căn nhà đã lập thủ tục cấp giấy chứng nhận) còn 20 căn nhà ven sông thuộc lô O – 16 căn và lô N – 4 căn đang lập thủ tục cấp giấy chứng nhận;

- Về xây dựng: theo ý kiến của Thanh tra Sở Xây dựng thì 20 căn nhà đề nghị cấp giấy chứng nhận xây dựng đúng với quy hoạch chi tiết 1/500 và mẫu nhà đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè phê duyệt, không bị xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

- Theo Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè xác nhận các căn nhà đã xây dựng không tranh chấp, khiếu nại.

Ngày 30 tháng 5 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 4161/STNMT-QLĐ gửi Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển về việc bàn giao, tiếp nhận các hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng tại dự án Khu nhà ở Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

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 (kèm bản vẽ sơ đồ nhà, đất, hồ sơ, tài liệu có liên quan về đất đai, xây dựng, quy hoạch...) đến Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển và các cơ quan, đơn vị có liên quan biết và đề nghị:

1. Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển

- 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 đối với 20 căn nhà đã xây dựng cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất đất ở tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (số 12 đường Phan Đăng 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 Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020

well

của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai về sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (bao gồm bản chính 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất);

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

- Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển 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

- 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 ở đối với 20 căn nhà đã xây dựng và phát hành Giấy chứng nhận theo thỏa thuận giữa Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở;

- Thu hồi, chỉnh lý biên động 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- 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 (bao gồm bản vẽ tổng mặt bằng, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, bản vẽ cấp phép xây dựng và các văn bản pháp lý có liên quan) để Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xem xét, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định. / . *luut*

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP Sở (đăng trang web của Sở);
- Lưu: VT, P. QLD (Ngọc). 8



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng