

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: 118 /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2023

Về đề nghị chứng nhận quyền sở hữu
nhà ở vào Giấy chứng nhận về quyền
sử dụng đất đã cấp của Công ty TNHH
Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành
tại Phường 13, quận Bình Thạnh

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH XD KD nhà Nhật Thành.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 1/11/GCN ngày 04 tháng 11 năm 2022 của Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường “*tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng nhà ở, đất ở và công trình xây dựng đã hoàn thành tại Phường 13, quận Bình Thạnh để lập thủ tục cấp Giấy sở hữu công trình nhà ở cho người nhận chuyển nhượng nhà tại Dự án trên và có thông báo để Công ty làm cơ sở lập hồ sơ đề nghị Văn phòng Đăng ký đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” đối với 07 căn nhà thuộc các lô I-1, I-2, I-27, I-38, I-39, J-44 và U-23 tại Dự án Khu nhà ở 13,6 ha, Phường 13, quận Bình Thạnh.

Ngày 15 tháng 11 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng (Thanh tra Sở Xây dựng), Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh (Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng Quản lý đô thị), Ủy ban nhân dân Phường 13, quận Bình Thạnh, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành tổ chức kiểm tra thực địa 06 căn nhà thuộc các lô I-1, I-2, I-27, I-38, I-39 và J-44 (căn nhà thuộc lô U-23 chưa kiểm tra do vắng chủ nhà) tại Khu nhà ở 13,6 ha Phường 13, quận Bình Thạnh.

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

Căn cứ Quyết định số 274/QĐ-UB ngày 15 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại Phường 13, quận Bình Thạnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường – thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - đã ký cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất số CT12398, CT12399, CT12397, CT12383, CT12384 và CT12333 ngày 30 tháng 3 năm

2012 cho Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành đối với 06 lô đất thuộc các nền số I-1, I-2, I-27, I-38, I-39 và J-44.

2. Về quy hoạch và xây dựng nhà ở

Ngày 17 tháng 3 năm 2009, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh ký Quyết định số 1804/QĐ-UBND-QLĐT phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở 13,6192 ha tại Phường 13, quận Bình Thạnh với các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản:

- Đối với nhà liên kế vườn, mật độ xây dựng từ 72,2 % đến 80%, cao 03 tầng, khoảng lùi sân trước tối thiểu 3,5 m và khoảng lùi sân sau tối thiểu 2,0 m;

- Đối với nhà liên biệt thự đơn lập, mật độ xây dựng từ 31,4 % đến 42,5%, cao 03 tầng, khoảng lùi sân trước từ 2,3 m đến 7,9 m và khoảng lùi sân sau tối thiểu 2,0 m;

- Đối với nhà liên biệt thự song lập, mật độ xây dựng từ 36,03 % đến 45,1%, cao 03 tầng, khoảng lùi sân trước từ 1,0 m đến 11,8 m và khoảng lùi sân sau từ 2,0 m đến 3,0 m.

Ngày 14 tháng 02 năm 2014, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 16/GPXD cho Khu nhà ở thuộc dự án 13,6192 ha trong đó có 05 căn nhà thuộc các lô I-1, I-27, I-38, I-39 và J-44 (riêng căn I-2 khởi công xây dựng ngày 01 tháng 4 năm 2010, trước ngày cấp Giấy phép xây dựng số 16/GPXD nên không thể hiện trong Giấy phép xây dựng số 16/GPXD, xây dựng theo mẫu nhà duyệt theo Quyết định số 1804/QĐ-UBND-QLĐT ngày 17 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh).

Ngày 10 tháng 02 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Công văn số 348/UBND-QLĐT theo đó *“chiều cao từ vỉa hè đến sàn tầng 2, chiều cao từ vỉa hè đến tầng lửng và tổng chiều cao công trình không đổi theo Bản vẽ mẫu nhà Phòng Quản lý đô thị duyệt ngày 01 tháng 6 năm 2009 dự án Khu nhà ở 13,6 ha Phường 13, quận Bình Thạnh và Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 22 tháng 01 năm 2014 của Sở Xây dựng”*.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh ký Quyết định số 16027/QĐ-UBND-QLĐT *“điều chỉnh nội dung tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1804/QĐ-UBND-QLĐT ngày 17 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở 13,6192 ha tại Phường 13, quận Bình Thạnh, cụ thể như sau:*

- *Mẫu 3: Biệt thự song lập: Khoảng lùi sân sau: 1-3 m”*.

3. Cấp số nhà

Ngày 06 tháng 12 năm 2022, Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 373/CN-QLĐT cho căn nhà thuộc lô I-27 và Chứng nhận số nhà số 374/CN-QLĐT cho căn nhà thuộc lô I-38.

Ngày 12 tháng 12 năm 2022, Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 379/CN-QLĐT cho căn nhà thuộc lô I-1.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 386/CN-QLĐT cho căn nhà thuộc lô I-39.

Đối với căn nhà thuộc lô I-2 và J-44 chưa được cấp số nhà.

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

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 25 tháng 11 năm 2022, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng (đại diện Thanh tra Sở Xây dựng), Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Ủy ban nhân dân Phường 13, quận Bình Thạnh, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) xác nhận:

- 06 căn nhà thuộc các lô I-1, I-2, I-27, I-38, I-39 và J-44 xây dựng phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở 13,6192 ha tại Phường 13, quận Bình Thạnh được duyệt theo Quyết định số 1804/QĐ-UBND-QLĐT ngày 17 tháng 3 năm 2009 và Quyết định số 16027/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và Giấy phép xây dựng số 16/GPXD ngày 14 tháng 02 năm 2014 của Sở Xây dựng.

- 06 căn nhà nêu trên hiện không tranh chấp – khiếu nại về nhà, đất.

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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai), 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 Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành

- Liên hệ Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh để cấp số nhà đối với căn nhà thuộc lô I-2 và J-44;

- 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 người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở đối với 06 căn nhà thuộc các lô I-1, I-2, I-27, I-38, I-39 và J-44 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 3 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP); thành phần hồ sơ bao gồm bản chính 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

- Khi nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành 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 Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành 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 theo quy định; phát hành Giấy chứng nhận theo thỏa thuận giữa Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở;

- Khi cấp Giấy chứng nhận nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở, thu hồi, quản lý 06 Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định và cập nhật, lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường 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 13,6 ha Phường 13, quận Bình Thạnh cho 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.

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;
- Sở Xây dựng;
- UBND P.13, quận Bình Thạnh;
- VP Sở (đưa lên trang web);
- Lưu: VT, P. QLĐ (Việt).

GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

Nguyễn Toàn Thắng

