

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: **6622** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **18** tháng **7** năm 2023

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 A, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần N.V.T.

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần N.V.T.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản của Công ty Cổ phần N.V.T 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 2/23 (lô B8) thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức.

Ngày 06 tháng 4 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với 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 A, thành phố Thủ Đức và đại diện Công ty Cổ phần N.V.T tổ chức kiểm tra hiện trạng dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long A, 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 04 tháng 6 năm 2003, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2112/QĐ-UB giao đất cho Công ty TNHH Gas Thái Bình Dương để đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở tại phường Phước Long A, quận 9; theo đó, thu hồi 10.206m², giao cho Công ty 8.320m² trong đó có diện tích đất ở là 6.199m² có thu tiền sử dụng đất và 2.121m² đất giao thông nội bộ, cây xanh Công ty có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức quản lý, còn 1.899m² đất thu hồi nhưng không giao do thuộc lộ giới đường khu vực và hành lang bảo vệ đường dây điện cao thế.

Ngày 10 tháng 11 năm 2003, Công ty TNHH Gas Thái Bình Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 00008/1a QSDĐ/2808/UB cấp. Vị trí khu đất theo Bản đồ hiện



luc

trạng vị trí phân lô số 15767/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 22 tháng 9 năm 2003.

Ngày 20 tháng 10 năm 2004, Công ty Cổ phần N.V.T được Ủy ban nhân dân thành phố cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiếp tục thực hiện dự án theo Văn bản số 6248/UB-ĐT.

2. Quy hoạch và xây dựng

Ngày 24 tháng 7 năm 2002, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có Văn bản số 2597/KTST-ĐB2 ý kiến thỏa thuận về quy hoạch-kiến trúc xây dựng khu nhà ở tại phường Phước Long A, quận 9 kèm Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500.

3. Nghĩa vụ tài chính giấy chứng nhận

Công ty TNHH Gas Thái Bình Dương đã nộp 2.107.660.000 đồng tiền sử dụng đất 6.199m² theo Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2003 của Chi cục thuế quận 9.

Đối với phần diện tích đất ruộng (đất công) 45m², Công ty TNHH Gas Thái Bình Dương đã nộp 11.250.000 đồng theo Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 14 tháng 7 năm 2003 theo đề nghị tại Văn bản số 645/UB ngày 11 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

Công ty Cổ phần N.V.T đã nộp 20.918.200 đồng lệ phí trước bạ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiếp tục thực hiện dự án theo Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chi cục thuế quận 9

4. Cấp Giấy chứng nhận

Công ty đã xây dựng được 14 căn nhà trên tổng số 40 nền đất, đã được cấp 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, 01 căn nhà đã hoàn thiện đang đề nghị cấp Giấy chứng nhận (Văn bản số 06/CV-2022 ngày 23 tháng 6 năm 2022).

Nền nhà số 2/23 (lô B8) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số T00012/1a ngày 04 tháng 4 năm 2005 cho Công ty Cổ phần N.V.T.

5. Tình hình đầu tư xây dựng

Ngày 19 tháng 8 năm 2003, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có Văn bản số 3754/CV-QLĐT xác nhận dự án đã được đầu tư cơ sở hạ tầng, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp nước.

Ngày 14 tháng 5 năm 2004, Công ty TNHH Gas Thái Bình Dương được Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 1792/EVN-ĐLHCM-KH tiếp nhận và bàn giao công trình điện cho Điện lực Thủ Thiêm quản lý và vận hành. *huu*

Ngày 26 tháng 11 năm 2007, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có Văn bản số 1914/UBND-QLĐT xác nhận dự án về cơ bản đã hoàn chỉnh hệ thống đường giao thông nội bộ, hoàn chỉnh hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống điện sinh hoạt, hệ thống thoát nước và vườn hoa cây xanh, có thể bố trí các hộ dân vào định cư tại dự án.

Ngày 04 tháng 11 năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có Văn bản số 1234/QĐ-UBND phê duyệt phương án đánh số nhà, theo đó vị trí thửa đất nêu trên là căn nhà số 2/23 (lô B8).

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

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 06 tháng 4 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 2/23 (lô B8) thuộc dự án phù hợp theo Văn bản số 2597/KTST-ĐB2 ngày 24 tháng 7 năm 2002 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố kèm Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500.

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. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:

Tiếp nhận phần đất giao thông nội bộ, cây xanh (2.121m²) quản lý theo quy định, đơn đốc Công ty Cổ phần N.V.T hoàn tất đầu tư xây dựng công trình nhà ở dự án theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

2. Công ty Cổ phần N.V.T:

- 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 2/23 (lô B8) 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 N.V.T 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 N.V.T 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. *lul*



- Công ty Cổ phần N.V.T 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, cây xanh (2.121m²) cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức quản lý theo quy định, hoàn tất đầu tư xây dựng công trình nhà ở dự án theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

3. 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 số T00012/1a ngày 04 tháng 4 năm 2005.

- Phát hành Giấy chứng nhận theo thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần N.V.T và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất và cập nhật, lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định (lưu ý kiểm tra tình trạng thế chấp trước khi cấp và phát hành Giấy chứng nhận).

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường đề các cơ quan, đơn vị có liên quan xem xét, giải quyết theo quy định././ *luu*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Sở Xây dựng;
 - VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
 - Lưu: VT, P. QLĐ.
- Vphuoc/TĐ/72 4

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng