

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

Số: **1308** /STNMT-QLĐ
Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn
liền với đất của dự án Khu dân cư Bắc
Lương Bèo, phường Tân Tạo A, quận Bình
Tân của Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh
doanh nhà Khang Phúc.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 3 năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc.

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận Văn bản số 395/KP-PL ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Khu dân cư Bắc Lương Bèo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (đính kèm hồ sơ chi tiết 08 căn nhà tại nền HA18, M02, M05, M06, P34, Q38, Q39 và Q40).

Qua rà soát hồ sơ và kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Pháp lý sử dụng đất, quy hoạch, nghĩa vụ tài chính

Sở Tài nguyên và Môi trường đã nêu tại Công văn số 10657/STNMT-QLĐ ngày 27 tháng 11 năm 2020, số 325/STNMT-QLĐ ngày 15 tháng 01 năm 2019 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng tại dự án Khu dân cư Bắc Lương Bèo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân.

2. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tám (08) căn nhà mà Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, cụ thể:

Nehtu



STT	Mã nền	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích	GCNQSDĐ		Số nhà theo các Quyết định cấp số nhà của UBND quận Bình Tân (số 1036/CN-UBND ngày 23/8/2023, số 2039/QĐ-UBND-QLĐT ngày 20/9/2010, số 728/QĐ-UBND-QLĐT ngày 23/3/2011, số 968/QĐ-UBND-QLĐT ngày 24/5/2010 và số 1036/CN-UBND ngày 23/8/2023)
					Số vào sổ cấp GCN	Ngày cấp	
1	HA18	818	24	273.0	T00333/2a	16/05/2005	Số 144 đường Lộ Tẻ
2	M02	1320	8	89.8	CT32605	10/02/2014	Số 27 đường số 1
3	M05	1325	8	90.0	CT32605	10/02/2014	Số 21 đường số 1
4	M06	1328	8	90.0	CT32605	10/02/2014	Số 19 đường số 1
5	P34	849	24	90.0	T00325/2a	16/08/2005	Số 13 đường 3B
6	Q38	903	24	121.2	T00326/2a	16/08/2005	Số 1054C Quốc lộ 1
7	Q39	906	24	123.0	T00326/2a	16/08/2005	Số 1054D Quốc lộ 1
8	Q40	907	24	176.3	T00326/2a	16/08/2005	Số 1054E Quốc lộ 1

3. Kết quả kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với đại diện các đơn vị gồm: Thanh tra Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Ủy ban nhân dân phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc (Chủ đầu tư) kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng đối với 08 căn nhà tại 08 nền nêu tại điểm 2 Văn bản này. Kết quả kiểm tra hiện trạng ghi nhận như sau:

- Về hạ tầng kỹ thuật: Sở Tài nguyên và Môi trường đã nêu tại Công văn số 287/STNMT-QLĐ ngày 13 tháng 01 năm 2023, theo đó công trình giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng và bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận Bình Tân quản lý.

- Tám (08) căn nhà nêu trên đã hoàn thành đầu tư xây dựng, được Chủ đầu tư lập Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng với các Đơn vị tư vấn giám sát, đơn vị thiết kế, đơn vị thi công để đưa vào sử dụng, cụ thể:

vebay

STT	Mã nền	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích	Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng và đưa vào sử dụng lập ngày...
1	HA18	818	24	273.0	19/06/2023
2	M02	1320	8	89.8	16/11/2023
3	M05	1325	8	90.0	22/11/2023
4	M06	1328	8	90.0	22/11/2023
5	P34	849	24	90.0	03/08/2023
6	Q38	903	24	121.2	15/05/2023
7	Q39	906	24	123.0	15/05/2023
8	Q40	907	24	176.3	15/05/2023

- Về đầu tư xây dựng: Tám (08) căn nhà nêu trên xây dựng phù hợp với mẫu nhà được Kiến trúc sư Trưởng Thành phố (nay là Sở Quy hoạch- Kiến trúc) phê duyệt tại Văn bản số 4157/KTST- ĐB2 ngày 19 tháng 11 năm 2002 (trong đó có 03 căn nhà thuộc mã nền Q38, Q39, Q40 chỉ mới xây dựng nhà thô, hoàn thiện mặt ngoài, chưa hoàn thiện mặt trong của căn nhà) và trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa bị Thanh tra Sở Xây dựng xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

- Đến thời điểm kiểm tra, Ủy ban nhân dân phường Tân Tạo A, quận Bình Tân chưa nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại, phản ánh về xây dựng, môi trường của Chủ đầu tư tại dự án.

4. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo nội dung trên và đề nghị các đơn vị sau thực hiện:

4.1. Sở Xây dựng

Đối với 03 căn nhà thuộc mã nền Q38, Q39 và Q40 được nêu tại điểm 3 Văn bản này, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Xây dựng giúp có ý kiến chuyên ngành bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố về trường hợp các căn nhà trong dự án phát triển nhà ở này đã xây dựng nhà thô, hoàn thiện mặt ngoài phù hợp với thiết kế, quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa hoàn thiện mặt trong của căn nhà thì có đảm bảo đủ điều kiện để công trình được nghiệm thu hoàn thành xây dựng (hoàn công) đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật về nhà ở.

4.2. Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc

- 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



Uchay

quy định tại 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 (*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*) hoặc giao hồ sơ cho người mua để tự nộp hồ sơ. Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc và người mua chưa thanh lý hợp đồng thì phải có văn bản xác định rõ người nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc hoặc người mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

4.3. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố:

- Tiếp nhận hồ sơ đối với 08 căn nhà nêu tại điểm 2 Văn bản này (*trong đó riêng 03 căn thuộc mã nền Q38, Q39, Q40 phải có Văn bản của Sở Xây dựng có ý kiến công trình xây dựng đảm bảo đủ điều kiện nghiệm thu hoàn thành xây dựng đưa vào sử dụng như đã nêu tại điểm 4.1 văn bản này*) và giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Khu dân cư Bắc Lương Bèo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân theo quy định.

- Thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc tương ứng với căn nhà cấp Giấy chứng nhận và cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định.

- Trước khi xem xét 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, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố kiểm tra xác minh trình trạng thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc theo quy định.

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. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ gồm bản vẽ và các văn bản nêu trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế TP; UBND quận Bình Tân;
- UBND P. Tân Tạo A, quận Bình Tân;
- Văn phòng Sở (đưa lên cổng TTĐT);
- Lưu (VP+QLĐ).

(Tổ 2/Btan/Cty Khang Phúc- Bac Luong Beo- MTHanh) 6



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng