

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

Số: 4037 /STNMT-QLĐ

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 5 năm 2024

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình xây dựng tại dự án Khu dân cư Điền Phúc Thành, thành phố Thủ Đức (Đợt 2)

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở 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 nhà đối với 08 căn nhà trong dự án Khu nhà ở Điền Phúc Thành tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành làm chủ đầu tư.

Trên cơ sở kiểm tra kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng vào ngày 19 tháng 04 năm 2024, với sự tham gia của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, 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 và Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành; căn cứ quy định tại Điều 72 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ) về trình tự, thủ tục 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 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người mua nhà, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Chủ đầu tư

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0303191931 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 21, ngày 17 tháng 08 năm 2023.

Địa chỉ trụ sở chính: 1.01 Khối B, Centana, 36 Mai Chí Thọ, Khu phố 2, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Về pháp lý sử dụng đất

Ngày 06 tháng 12 năm 2005, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6162/QĐ-UBND về cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Kinh

doanh nhà Điền Phúc Thành chuyên mục đích sử dụng 33.777m² đất (trong đó có 7.603m² là đất biên, rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý) tại phường Phước Long B, quận 9 để đầu tư xây dựng nhà ở.

Vị trí, ranh giới khu đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 23683/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 27 tháng 10 năm 2008.

3. Pháp lý quy hoạch và xây dựng

Ngày 03 tháng 8 năm 2006, Ủy ban nhân dân Quận 9 có Quyết định số 213/QĐ-UBND về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Phước Long B, Quận 9; cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng nhà ở: 19.349m².

+ Đất xây dựng nhà liên kế, biệt thự: 15.748m², trong đó bố trí 97 lô nền riêng lẻ (72 căn nhà ở liên kế vườn, 22 căn biệt thự song lập và 03 căn biệt thự đơn lập).

+ Đất xây dựng chung cư: 3.601m², 01 khối chung cư 120 căn hộ.

- Đất công trình công cộng (trường mẫu giáo): 927,35m².

- Đất cây xanh: 3.048m².

- Đất xây dựng nhà chung cư: 3.601m².

4. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành đã nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 12721/TB-CT-TTHT ngày 07 tháng 12 năm 2007 của Cục Thuế Thành phố và có xác nhận Kho Bạc nhà nước Quận 9 ngày 12 tháng 11 năm 2008 Công ty đã nộp số tiền 14.995.475.000 đồng vào ngân sách, tương ứng với diện tích đất ở là 19.349m².

5. Về diện tích đất do Nhà nước trực tiếp quản lý

Theo Quyết định số 6162/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố, trong tổng diện tích 33.777m² đất được giao cho Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành để thực hiện dự án, trong đó diện tích 7.603m² là đất biên, rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý.

Ngày 14 tháng 11 năm 2006, Sở Tài chính có Văn bản số 10155/STC-BVG xác định diện tích đất đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng Công ty Điền Phúc Thành phải bàn giao lại cho Nhà nước là 7.603m² (đất rạch) x 10% = 760,3m².

Ngày 10 tháng 02 năm 2009, Ủy ban nhân dân Quận 9 có Văn bản số 189/UBND có ý kiến “*Thống nhất tiếp nhận 04 lô nền đất ở hoán đổi với diện tích 789,7m² gồm nền Bo-16, Bo-17, B1-15, Ao-20 và giao Ban Bồi thường – Giải phóng mặt bằng Quận 9 quản lý để bố trí tái định cư cho các dự án công ích trên địa bàn quận*”. *luul*

6. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình trên đất

6.1 Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Quận 9, dự án có quy mô 33.777m², trong đó diện tích đất xây dựng nhà ở là 19.349m² tương ứng với 97 lô nền và 01 khối chung cư (Chung cư đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phố Đông theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1680 ngày 20 tháng 01 năm 2009).

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành đã được cấp 93 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền của dự án (không cấp 04 lô bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức).

6.2 Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở tại dự án

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành đã thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 29 căn nhà đã hoàn thiện tại dự án, cụ thể:

Đợt 1: 22 căn nhà được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Quận 9 cấp.

Đợt 2: 07 căn theo Công văn số 8995/STNMT-QLĐ ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Nay Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành có Văn bản số 01/CV/2024 đề nghị 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 trong dự án đối với 08 nền B1-05, Bo-02, Bo-05, Bo-21, Bo-33, B1-28, B1-24, Ao-04.

7. Kết quả kiểm tra hiện trạng

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra tổng thể hiện trạng đầu tư xây dựng đối với 08 căn nhà được xây dựng trong dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức theo đề nghị của chủ đầu tư, ghi nhận:

-01 căn nhà ký hiệu nền B1-05 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T11496/13a cấp ngày 01 tháng 12 năm 2008): Hiện trạng xây dựng nhà ở phù hợp với mẫu nhà liên kế vườn (LKV) ban hành kèm theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 9.

-06 căn nhà ký hiệu nền Bo-02 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T11421/13a cấp ngày 01 tháng 12 năm 2008), ký hiệu nền Bo-05 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T11424/13a cấp ngày 01 tháng 12 năm 2008) ký hiệu nền Bo-21 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T11453/13a cấp ngày 01 tháng 12 năm 2008), ký hiệu nền Bo-33 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T11443/13a cấp ngày 01 tháng 12 năm 2008), ký hiệu nền B1-28 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T11489/13a cấp ngày 01 tháng 12 năm 2008) và ký hiệu nền B1-24 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T11463/13a cấp ngày 01 tháng 12 năm 2008): Hiện trạng xây dựng nhà ở phù hợp với mẫu nhà liên kế loại

B (LKB) ban hành kèm theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 9.

- 01 căn nhà ký hiệu nền Ao-04 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T11473/13a cấp ngày 01 tháng 12 năm 2008): Hiện trạng xây dựng nhà ở phù hợp với mẫu nhà biệt thự song lập (SL) ban hành kèm theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 9.

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành đã đầu tư xây dựng công trình công cộng công viên cây xanh, đường giao thông hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng nhưng chưa bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

Tại thời điểm kiểm tra, Ủy ban nhân dân phường Phước Long B không nhận được đơn phản ánh vi phạm, tranh chấp, khiếu nại về đất đai, môi trường.

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

* Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành:

- Dự án đã được giao đất từ năm 2005, đến nay chưa xây dựng hoàn tất. Do vậy, đề nghị Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành khẩn trương đầu tư xây dựng theo quy hoạch và thiết kế được duyệt đối với các lô đất ở còn lại chưa xây dựng và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, cơ quan chuyên ngành để lập thủ tục bàn giao đất công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, trường học theo đúng quy định.

- Liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố 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 khách hàng nhận chuyển nhượng đối với 08 căn nhà nêu trên (hoặc cung cấp hồ sơ cho người mua để tự đi đăng ký) theo quy định tại Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, 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 và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ; Trường hợp Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành chậm trễ trong việc lập hồ sơ cho người mua nhà thì sẽ bị xử phạt theo quy định.

Trường hợp Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành và người mua nhà chưa thanh lý Hợp đồng mua bán nhà thì phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố.

- Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành hoặc người mua nhà liên hệ Cục Thuế Thành phố để được hướng dẫn thực hiện trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định. *tail*

- Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điện Phúc Thành phải đảm bảo các quy định về môi trường theo quy định khi công trình nhà ở thuộc dự án đưa vào vận hành, khai thác sử dụng cho đến khi bàn giao cho cơ quan, đơn vị có chức năng.

* **Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố:** Tiếp nhận hồ sơ để xem xét cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở theo quy định; kiểm tra việc thế chấp quyền sử dụng đất; thực hiện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với các thửa đất, giấy chứng nhận đã cấp; cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

* **Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:**

Thực hiện chức năng quản lý đất đai, môi trường tại địa phương, đơn đốc Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điện Phúc Thành khẩn trương thực hiện hoàn tất và bàn giao đất công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, trường học tại dự án theo đúng quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển hồ sơ, sơ đồ nhà đất đã kiểm tra đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với trường hợp đủ điều kiện nêu trên, đồng lưu trữ hồ sơ theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND P.Phước Long B - TP Thủ Đức;
- VPS (đưa lên công TTĐT);
- Lưu: VP, QLĐ.
- DT: ThD. 5

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

**DANH SÁCH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

(Đính kèm theo Công văn số 4037/STNMT-QLĐ ngày 07 tháng 5 năm 2024)

STT	Mã nền	Số Thửa	Số tờ	Diện tích (m ²)	Số vào sổ GCN	Ngày cấp
1	A0-04	34-53	77	200.0	T11473/13a;	01/12/2008
2	B0-02	34-41	77	126.0	T11421/13a;	01/12/2008
3	B0-05	34-38	77	126.0	T11424/13;	01/12/2008
4	B0-21	34-22	77	127.2	T11452/13a;	01/12/2008
5	B0-33	34-10	77	126.0	T11443/13a;	01/12/2008
6	B1-05	34-80	77	126.0	T11496/13a	01/12/2008
7	B1-24	34-91	77	124.2	T11463/13a;	01/12/2008
8	B1-28	34-87	77	140.0	T11489/13a;	01/12/2008

