

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: **8430** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **31** tháng **8** năm 2018

Về đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng mua căn hộ chung cư tại số 341/13A đường Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân quận Tân Phú;
- UBND phường Phú Trung, quận Tân Phú;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 505/Cty ngày 05 tháng 6 năm 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đề nghị “*thuận cho phép cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ và phòng thông tin liên lạc, tầng sân thượng thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư*” đối với dự án Chung cư số 341/13A đường Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú.

Ngày 05 tháng 7 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổ chức kiểm tra thực địa dự án Chung cư số 341/13A đường Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình làm chủ đầu tư.

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 giao, thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 08 tháng 7 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 3687/QĐ-UBND “*chấp thuận cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình được chuyển mục đích sử dụng 319,3 m² đất tại số 341/13A đường Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú từ đất sản xuất kinh doanh sang đất ở để hợp thửa xây dựng Chung cư Khuông Việt*”.

Ngày 19 tháng 8 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 4093/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 3687/QĐ-UBND theo đó “*vị trí, ranh giới khu đất xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 02/2012/TV-KTĐ ngày*”

21 tháng 11 năm 2012 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 67097/CN-TNMT ngày 30 tháng 12 năm 2013 do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt”.

Ngày 28 tháng 3 năm 2016, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường – thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT54922 cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, diện tích 3.337,1 m², loại đất “đất ở tại đô thị (xây dựng chung cư)” với cơ cấu sử dụng đất theo Công văn số 1257/UBND-NĐ ngày 21 tháng 10 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, thời hạn sử dụng đất “lâu dài”.

2. Về quy hoạch

Ngày 21 tháng 10 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có Công văn số 1257/UBND-NĐ thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư Khuông Việt với các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc như sau:

- Mật độ xây dựng: 39%;
- Tầng cao công trình: 17 tầng (không kể tầng hầm, lửng, kỹ thuật và sân thượng);
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 21.024,0 m²;
- Hệ số sử dụng đất: 6,3;
- Số căn hộ: 233 căn.

Ngày 23 tháng 4 năm 2012, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có Công văn số 426/UBND-NĐ, theo đó “việc Ủy ban nhân dân quận Tân Phú thỏa thuận các chỉ tiêu về số căn hộ và dân số của dự án theo Văn bản số 1257/UBND-NĐ ngày 21/10/2011 dựa trên cơ sở các chỉ tiêu đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc cung cấp tại Văn bản số 1922/SQHKT-QHKV2 ngày 08/7/2011”.

3. Về xây dựng công trình

Ngày 18 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4142/UBND-ĐTMT “công nhận Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình được làm chủ đầu tư dự án chung cư tại số 341/13A đường Khuông Việt”.

Ngày 29 tháng 12 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có Công văn số 1622/UBND-NĐ “chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại phường Phú Trung, quận Tân Phú cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình” tại khu đất số 341/13A đường Khuông Việt.

Ngày 14 tháng 10 năm 2013, Giám đốc Sở Xây dựng ký cấp Giấy phép xây dựng số 115/GPXD công trình Chung cư Khuông Việt với diện tích xây dựng 1.297,0 m², tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả hầm, lửng, mái che thang)

là 24.253,0 m² với tầng hầm (đề xe): 3.125,0 m², tầng 1 (sảnh, 12 căn hộ và phòng sinh hoạt cộng đồng): 1.220,0 m²; lửng (căn hộ tại tầng 1 và phòng giữ trẻ): 720,0 m²; tầng 2 (14 căn hộ): 1.194,0 m²; tầng 3-15 (13 x 14 căn hộ x 1.194,0 m²): 15.520,0 m²; tầng 16 (14 căn hộ): 1.194,0 m²; tầng 17 (11 căn hộ (1.194,0 m²) và mái che thang: 84,0 m².

Ngày 09 tháng 01 năm 2018, Sở Xây dựng có Công văn số 410/SXD-QLCLXD “*đồng ý cho chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng*”.

Ngày 24 tháng 01 năm 2018, các bên gồm chủ đầu tư, Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế Tư vấn Sài Gòn (đơn vị tư vấn giám sát thi công), Xí nghiệp Xây lắp Công trình II – Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Việt (đơn vị thi công cơ điện), Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế – Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình lập Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

4. Về tiền sử dụng đất

Ngày 30 tháng 01 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 404/QĐ-UBND “*duyet mức nghĩa vụ tài chính theo giá thị trường tại khu đất số 341/13A đường Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú*” là “*959.334.296.000 đồng*” “*tương ứng theo các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Công văn số 1922/SQHKT-QHKV2 ngày 08 tháng 7 năm 2011 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc*”.

Ngày 12 tháng 3 năm 2015, Cục Thuế Thành phố có Công văn số 2191/CT-KTTĐ thông báo nghĩa vụ tài chính của khu đất số 341/13A đường Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú là 959.334.296.000 đồng.

Ngày 21 tháng 12 năm 2015, Chi Cục Thuế quận Tân Phú có Công văn số 2871/CCT -TBTk xác nhận Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã nộp số tiền 959.334.296 đồng.

5. Về phòng cháy – chữa cháy

Ngày 12 tháng 12 năm 2017, Sở Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy có Công văn số 8163/PCCC-P2 “*đồng ý xác nhận nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy*” đối với công trình cao ốc Chung cư Khuông Việt.

6. Cấp số nhà

Ngày 30 tháng 5 năm 2018, Phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú cấp Chứng nhận số nhà số 232/CNSN-QLĐT cấp số nhà cho Chung cư Khuông Việt.

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

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 05 tháng 7 năm 2018, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Ủy ban nhân dân phường Phú Trung, quận Tân Phú, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) xác nhận:

- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đã xây dựng hoàn thiện công trình chung cư và đưa vào sử dụng;
- Chủ đầu tư xây dựng và sử dụng công trình theo đúng công năng đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng;
- Qua kiểm tra các căn hộ mẫu, chủ đầu tư xây dựng phù hợp Giấy phép xây dựng số 115/GPXD;
- Nhà trẻ và phòng sinh hoạt cộng đồng thuộc sở hữu của cư dân hiện đang để trống;
- Nhà, đất hiện không tranh chấp khiếu nại.

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 Cổ phần Địa ốc Tân Bình biết để liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (số 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh) 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 căn hộ chung cư theo quy định hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để 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.

Trường hợp Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và người mua căn hộ chung cư chưa thanh lý Hợp đồng mua căn hộ chung cư, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và người mua căn hộ chung cư 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.

Về phía 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 căn

hộ chung cư; phát hành giấy chứng nhận theo thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và người mua căn hộ;

- Chính lý biến động, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định;

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ chung cư tại dự án Chung cư số 341/13A đường Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú (bao gồm các bản vẽ quy hoạch, thiết kế và bản vẽ hoàn công) cho Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ, đồng thời lưu trữ 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./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P. QLĐ (Việt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Thạch

