

Số: **392** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng **01** năm **2020**

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:

- Sở Xây dựng; Thanh tra Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh;
- UBND Phường 13, quận Bình Thạnh;
- 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 07 và số 08 ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành đề nghị “*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 số C40, U2, E19, H14, F43, U20 và F44 tại Khu nhà ở 13,6 ha Phường 13, quận Bình Thạnh.

Ngày 04 tháng 10 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với 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 07 căn nhà (05 căn theo Văn bản số 07 và số 08 gồm căn C40, U2, H14, F43 và F44, 02 căn E19 và U20 vắng chủ, đồng thời kiểm tra thêm 02 căn C41 và A02) dự án Khu nhà ở Phường 13, quận Bình Thạnh do Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành 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 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, 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 CT12532, CT12275, CT12276, CT37094, CT37095, CT12465, CT37107 ngày 30 tháng 3 năm 2012 và ngày 11 tháng 8 năm 2014 cho Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Nhật Thành đối với các lô đất A02, C40, C41, F43, F44, H14 và U23.

2. Về quy hoạch và xây dựng nhà ở

luul



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 18 tháng 01 năm 2012, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Thông báo số 16/TB-UBND-QLĐT bổ sung chỉ tiêu kiến trúc đối với mẫu nhà góc, theo đó “*lô A28, B36: độ vươn ban công ban công tối đa là 1,2 m, lô B31, C19, C20, C39, C44, D19, D20, D39, D44, E1, E30, F16, F24, F40, F45, U1, U16, U22: độ vươn ban công ban công tối đa là 0,9 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.

Ngày 10 tháng 02 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Công văn số 348/UBND-QLĐT điều chỉnh mẫu nhà Khu nhà ở 13,6 ha Phường 13, quận Bình Thạnh, theo đó “*chiều cao từ nền 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... và Giấy phép xây dựng số 16/GPXD*”.

3. Cấp số nhà

Ngày 03 tháng 5 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 433/CN-UBND chứng nhận số nhà số 235/48 đường Đặng Thùy Trâm, Phường 13, quận Bình Thạnh cho lô A02

Ngày 05 tháng 02 năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 141/CN-UBND chứng nhận số nhà số 179/42/16 đường Đặng Thùy Trâm, Phường 13, quận Bình Thạnh cho lô C40.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 705/CN-UBND chứng nhận số nhà số 179/42/8 đường Đặng Thùy Trâm, Phường 13, quận Bình Thạnh cho lô F43.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 705/CN-UBND chứng nhận số nhà số 179/42/10 đường Đặng Thùy Trâm, Phường 13, quận Bình Thạnh cho lô F44.

luu

Ngày 12 tháng 8 năm 2019, Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 2415/CN-UBND chứng nhận số nhà số 235/50/7/2 đường Đặng Thùy Trâm, Phường 13, quận Bình Thạnh cho lô H14.

Ngày 14 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh cấp Chứng nhận số nhà số 682/CN-UBND chứng nhận số nhà số 203/7 đường Đặng Thùy Trâm, Phường 13, quận Bình Thạnh cho lô U2.

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

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 04 tháng 10 năm 2019, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, 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:

- Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng cơ bản hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng;

- 07 căn nhà đã kiểm tra xây dựng phù hợp với mẫu nhà được duyệt theo Quyết định số 1804/QĐ-UBND-QLĐT ngày 17 tháng 3 năm 2009, Thông báo số 16/TB-UBND-QLĐT ngày 18 tháng 01 năm 2012 và Công văn số 348/UBND-QLĐT ngày 10 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và Giấy phép xây dựng số 16/GPXD ngày 14 tháng 2014 của Sở Xây dựng.

- 07 căn nhà nêu trên 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 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

- 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 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 (bao gồm bản chính 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;

leul

- 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 các Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định;

- 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 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 *keel*



Th
Trần Văn Thạch