

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

Số: **1376** /STNMT- QLĐ

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất,
nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện
chuyển nhượng QSDĐ, bán nhà ở của chủ
đầu tư đối với 34 căn Biệt thự tại khu
BT3a, BT3b, BT4b, BT5, BT6a thuộc dự
án Khu nhà ở Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng,
huyện Bình Chánh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **19** tháng **02** năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần NNH Mizuki.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 180/2023/CV-Mizuki ngày 27 tháng 12 năm 2023 đính kèm hồ sơ của Công ty Cổ phần NNH Mizuki đề nghị đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện 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 đối với 34 căn Biệt thự tại khu BT3a, BT3b, BT4a, BT4b, BT5, BT6a thuộc dự án Khu nhà ở Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

Trên cơ sở kiểm tra hồ sơ pháp lý liên quan và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng ngày 18 tháng 01 năm 2024 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và Công ty Cổ phần NNH Mizuki, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

- Về pháp lý sử dụng đất:

+ Ngày 17 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3733/QĐ-UBND về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở Nguyễn Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với diện tích đất là 260.751,3m² từ Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT60463 ngày 24 tháng 02 năm 2017 cho Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn đối với khu đất diện tích 191.646,5 m² tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã cập nhật ngày 13 tháng 03 năm 2018 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT60463 ngày 24 tháng 02 năm 2017 nội dung chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki. *luul*



- Về quy hoạch:

+ Quyết định số 15301/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Sơn, tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh (diện tích 365.713,3 m²).

+ Quyết định số số 12268/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh (diện tích dự án: 365.713,3 m². Diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ 94.055,72 m²).

+ Quyết định số số 7106/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh (diện tích dự án: 365.713,3 m². Diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ 197.994,3 m²).

- Về chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án:

+ Thông báo số 385/TB-CCT ngày 27 tháng 12 năm 2017, Chi Cục Thuế huyện Bình Chánh xác nhận Công ty cổ phần bất động sản Nguyễn Sơn đã nộp ngân sách nhà nước tiền sử dụng đất; tiền thuê mặt đất hàng năm; lệ phí trước bạ nhà đất đối với dự án nêu trên với tổng số tiền 142.438.938.224 đồng.

+ Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành về phê duyệt giá đất đối với khu đất thuộc Dự án khu dân cư Nguyễn Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh để Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được giao đất bổ sung, thay đổi chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc.

+ Thông báo số 11236/TB-CTTPHCM ngày 16 tháng 6 năm 2023, Cục Thuế Thành phố đã thông báo số tiền sử dụng đất Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn phải nộp ngân sách nhà nước đối với phần diện tích 6.560,13m² theo Quyết định số 1021/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2018 và phần diện tích thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quyết định số số 7106/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh nêu trên, cụ thể số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước là 21.334.664.301 đồng.

+ Thông báo số 8512/TB-CCTBC ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Chi Cục Thuế huyện Bình Chánh về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước, theo đó Công ty cổ phần bất động sản Nguyễn Sơn đã nộp ngân sách nhà nước tiền sử dụng đất đối với dự án nêu trên với tổng số tiền 21.334.664.301 đồng.

- Về cấp phép xây dựng và nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình.

luul

- Thông báo số 582/CPN-QLXD ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Cục công tác phía Nam - Bộ Xây dựng về thẩm định thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 24/CV/NV-11 ngày 10 tháng 03 năm 2022 của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và xây dựng Nam Viên về thẩm định thiết kế thi công.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng ngày 10 tháng 05 năm 2023 đối với công trình Biệt thự BT3456.

2. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ hiện trạng, vị trí số 12/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2023.

Về tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã có ý kiến tại Công văn số 4597/UBND ngày 19 tháng 10 năm 2023.

Về đầu tư xây dựng nhà ở:

- Tại các lô đất BT6b-1, BT6b-2, BT6b-3, BT6b-4, BT6b-5 chưa xây dựng nhà ở.

- 34 căn nhà tại các lô đất có ký hiệu BT3a (05 căn), BT3b (07 căn), BT4a (06 căn), BT4b (03 căn), BT5 (06 căn), BT6a (07 căn) đã xây dựng hoàn thành, nghiệm thu giữa chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thi công để đưa vào sử dụng.

* Ý kiến Sở Xây dựng:

- 34 căn nhà tại các lô BT3a, BT3b, BT4a, BT4b, BT5, BT6a xây dựng phù hợp theo thiết kế cơ sở đã được Cục công tác phía Nam - Bộ Xây dựng thẩm định tại Thông báo số 582/CPN-QLXD ngày 24 tháng 11 năm 2021 và thiết kế kỹ thuật thi công đã được Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và xây dựng Nam Viên thẩm định tại Văn bản số 24/CV/NV-11 ngày 10 tháng 03 năm 2022. Thanh tra địa bàn - Sở Xây dựng đã có Công văn số 3807/ĐBC ngày 31 tháng 10 năm 2023 chuyển công trình đã hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng nêu trên đến Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh để tiếp tục theo dõi.

+ Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng xác nhận: Tại thời điểm kiểm tra, không có phản ánh vi phạm, tranh chấp, khiếu nại về đất đai, môi trường.

+ Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã cấp Chứng nhận số nhà số 302/CN-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2023.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

- Công ty Cổ phần NNH Mizuki: Cung cấp hồ sơ 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, mua nhà ở, công trình xây dựng đối với 34 căn nhà tại các lô BT3a, BT3b, BT4a, BT4b, BT5, BT6a thuộc dự án Khu dân cư Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh cho Văn phòng

Đăng ký đất đai Thành phố để được giải quyết cấp Giấy chứng nhận theo quy định theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP 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 và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 năm 2023 của Chính phủ, hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua 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 theo quy định. Trường hợp chưa thanh lý hợp đồng mua bán nhà, Công ty Cổ phần NNH Mizuki và người mua nhà phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp hồ sơ và nhận kết quả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố tiếp nhận hồ sơ đối với 34 căn nhà tại các lô BT3a, BT3b, BT4a, BT4b, BT5, BT6a nêu trên để 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 nhận chuyển nhượng tại dự án theo quy định; rà soát việc thế chấp và thực hiện việc giải chấp (nếu có); cập nhật chỉnh lý biên động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT60463 ngày 24 tháng 02 năm 2017; thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định; đồng thời đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ nêu trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- UBND H. Bình Chánh;
- UBND xã Bình Hưng;
- Văn phòng Sở
(đưa lên công TTĐT);
- Lưu (VP+QLĐ).

ĐT: Thù 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 1376 /STNMT-QLĐ ngày 19 tháng 02 năm 2024)

STT	Số lô theo quy hoạch được duyệt	Số thửa phân chiết	Số thửa chính thức	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Số GCN	Ngày cấp	Cập nhật ĐKBĐ
1	BT3a-1	84-25	166	137	415.2	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
2	BT3a-2	84-26	167	137	323.3	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
3	BT3a-3	84-27	168	137	323.3	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
4	BT3a-4	84-28	169	137	323.3	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
5	BT3a-5	84-29	170	137	593.4	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
6	BT3b-1	84-30	171	137	404.8	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
7	BT3b-2	84-31	172	137	301.9	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
8	BT3b-3	84-32	173	137	364.3	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
9	BT3b-4	84-33	174	137	642.9	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
10	BT3b-5	84-34	175	137	238.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
11	BT3b-6	84-35	176	137	234.3	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
12	BT3b-7	84-36	177	137	328.5	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
13	BT4a-1	84-37	178	137	265.3	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
14	BT4a-2	84-38	179	137	223.5	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
15	BT4a-3	84-39	180	137	423.8	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
16	BT4a-4	84-40	181	137	416.9	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
17	BT4a-5	84-41	182	137	224.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
18	BT4a-6	84-42	183	137	265.3	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
19	BT4b-1	84-43	185	137	240.5	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
20	BT4b-2	84-44	186	137	240.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
21	BT4b-3	84-45	187	137	386.4	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
22	BT5-1	84-46	189	137	533.8	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
23	BT5-2	84-47	190	137	547.8	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
24	BT5-3	84-48	191	137	626.8	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
25	BT5-4	84-49	192	137	391.6	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
26	BT5-5	84-50	193	137	351.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
27	BT5-6	84-51	194	137	572.5	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
28	BT6a-1	84-52	195	137	347.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
29	BT6a-2	84-53	196	137	340.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
30	BT6a-3	84-54	197	137	536.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
31	BT6a-4	84-55	198	137	516.2	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
32	BT6a-5	84-56	199	137	272.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
33	BT6a-6	84-57	200	137	289.0	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018
34	BT6a-7	84-58	97	137	306.5	CT 60463	24/02/2017	13/03/2018

