

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

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

Số: **2068** /STNMT-QLĐ Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **11** tháng **3** năm 2024
V/v thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư tại dự án Khu nhà ở Vạn Gia Phúc, số 295 đường Tân Kỳ Tân Quý, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú

Kính gửi:

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

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 927/NAKYCO/2023/CV ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Công ty Cổ phần Nakycyco đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường: “*kiểm tra thực địa và xác nhận công trình đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người mua nhà ở đối với 27 căn nhà liên kế (theo Danh sách đính kèm) tại dự án Khu nhà ở Vạn Gia Phúc. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận trực tiếp cho khách hàng đã mua nhà ở*” tại dự án Khu dân cư Vạn Gia Phúc, số 295 đường Tân Kỳ Tân Quý, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Nakycyco làm chủ đầu tư.

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 09 tháng 11 năm 2023 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 quận Tân Phú, Ủy ban nhân dân phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú và Công ty Cổ phần Nakycyco, căn cứ quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai) 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, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

Qua xem xét thành phần hồ sơ, Công ty Cổ phần Nakycyco đã nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1



Handwritten signature in blue ink.

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai).

2. Về hồ sơ pháp lý dự án

a) Về quy hoạch, chấp thuận đầu tư dự án

Ngày 22 tháng 11 năm 2011, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có Công văn số 3555/SQHKT-QHKV2 có ý kiến về chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của dự án, theo đó “diện tích khu đất: khoảng 32.794,7 m² (sau khi trừ lộ giới)” gồm “khu trường học: 7.000 m², khu chung cư và nhà liên kế liền khối: 25.794,7 m²” với “tầng cao xây dựng: khu trường học: ≤ 4 tầng, khu nhà liên kế khối (có mẫu thống nhất): 5 tầng..., khu chung cư: ≤ 15 tầng” trong đó “hệ số sử dụng đất: khu trường học: ≤ 2, khu chung cư và nhà liên kế khối: ≤ 2,6”.

Ngày 17 tháng 01 năm 2012, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có Công văn số 47/UBND-NĐ “thỏa thuận phương án quy hoạch tổng mặt bằng của dự án trên” theo đó “diện tích khu đất: khoảng 32.794,7 m² (sau khi trừ lộ giới)” gồm “khu trường học: 7.000 m² (bàn giao cho Quận), khu chung cư và nhà liên kế liền khối: 25.794,7 m², diện tích xây dựng chung cư và nhà liên kế khối: 10.613,99 m², mật độ xây dựng: 41,15%” với “tầng cao công trình: khu chung cư: 15 tầng, khu nhà liên kế khối (có mẫu thống nhất): 3 tầng...” trong đó “hệ số sử dụng đất: 2,51”.

Ngày 11 tháng 5 năm 2012, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có Công văn số 533/UBND-NĐ “chấp thuận đầu tư dự án” với “diện tích sử dụng đất: diện tích phù hợp quy hoạch 32.794,7 m²” với “tầng cao công trình: khu chung cư: 15 tầng, khu nhà liên kế khối (có mẫu thống nhất): 03 tầng...”, “mật độ xây dựng: 41,15%”, “hệ số sử dụng đất toàn khu: 2,51”, “số căn hộ chung cư: 312 căn, số căn nhà liên kế: 100”.

Ngày 13 tháng 3 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có Công văn số 234/UBND-NĐ thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở Nakycos tại số 19/9 đường Tân Kỳ Tân Quý, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, theo đó “diện tích khu đất (sau khi trừ lộ giới): 32.794,7 m²” gồm “khu trường học (bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận): 7.000 m², khu chung cư và nhà liên kế liền khối: 25.794,7 m², diện tích xây dựng chung cư và nhà liên kế khối: 11.015,99 m², mật độ xây dựng toàn khu: 42,70%” với “tầng cao công trình tối đa: khu chung cư: 15 tầng, khu nhà liên kế khối: 3 tầng...” trong đó “hệ số sử dụng đất: 2,51” và “tổng diện tích sàn xây dựng chung cư và nhà liên kế liền khối (không kể hầm): 64.731,12 m² (kể cả hầm: 74.231,12 m²)”.

b) Về chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án

Ngày 16 tháng 9 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 5037/QĐ-UBND “chấp thuận cho Công ty Cổ phần Nakycos chuyển mục đích sử dụng đất tại số 19/9 đường Tân Kỳ Tân Quý, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú để thực hiện dự án Khu nhà ở Vạn Gia Phúc” trong đó “diện tích đất xây dựng khu nhà ở là 25.439,1 m²” với “hình thức sử dụng đất: Đất ở (chung cư,

Uchot

nhà liên kế): Giao đất ổn định lâu dài, có thu tiền sử dụng đất”.

Ngày 14 tháng 12 năm 2015, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường – thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - ký cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Nakycos trong đó có 27 nền đất nêu trên (hiện bản chính các Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất trên không thể chấp).

c) Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất

Ngày 11 tháng 11 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5557/QĐ-UBND “*duyet tổng giá trị quyền sử dụng đất tại số 19/9 đường Tân Kỳ Tân Quý, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú theo giá thị trường để Công ty Cổ phần Nakycos thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng khu nhà ở Vạn Gia Phúc là 146.357.651.820 đồng*” và “*mức giá nêu trên xác định tương ứng theo các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc tại Công văn số 3555/SQHKT-QHKV2 ngày 22 tháng 11 năm 2011 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc; Công văn số 234/UBND-ND ngày 13 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú với mục đích sử dụng đất là đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở (đất ở)*”.

Ngày 06 tháng 02 năm 2016, Chi Cục Thuế quận Tân Phú có Công văn số 352/CCT-TBTK theo đó “*sau 30 ngày (26 tháng 12 năm 2014) tính từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 12703/TB-CT của Cục Thuế Thành phố đến ngày Công ty Cổ phần Nakycos nộp đủ số tiền 146.242.651.820 đồng vào ngân sách Nhà nước là ngày 30 tháng 7 năm 2015 (chưa quá 12 tháng) nên không phát sinh số tiền chậm nộp – 11 do Công ty cổ phần Nakycos đã hoàn tất nghĩa vụ nộp ngân sách (tiền sử dụng đất) trong thời gian được cho gia hạn theo quy định*”.

d) Về cấp phép xây dựng công trình và quản lý hạ tầng kỹ thuật của dự án

Ngày 09 tháng 11 năm 2015, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 159/GPXD cho Công ty cổ phần Nakycos được phép xây dựng công trình Khu nhà liên kế - Dự án Khu nhà ở Vạn Gia Phúc với “*mật độ xây dựng của khu nhà ở liên kế: 31,6%, hệ số sử dụng đất của khu nhà ở liên kế: 1,09, ... tầng cao công trình: 03 tầng, không kể tầng sân thượng*”.

Ngày 10 tháng 11 năm 2022, Giám đốc Sở Xây dựng ký Quyết định số 2117/QĐ-SXD-HTKT “*phân cấp và giao quản lý hạ tầng kỹ thuật dự án... cho Ủy ban nhân dân quận Tân Phú quản lý*”.

Đối với việc xây dựng khu nhà ở liên kế, chủ đầu tư, đơn vị thi công và các bên liên quan lập Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng, đồng thời chủ đầu tư lập Biên bản bàn giao nhà ở cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở.

đ) Về môi trường

uhen

Ngày 15 tháng 8 năm 2016, Chi Cục Bảo vệ môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 7026/CCBVMT-KSON theo đó “theo kết quả phân tích chất lượng nước thải sau xử lý số 2700600442016 ngày 04 tháng 7 năm 2016 do Trung tâm Nghiên cứu, Dịch vụ công nghệ và môi trường thực hiện, chất lượng nước sau xử lý của cả 2 hệ thống đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT, cột B”.

Ngày 04 tháng 4 năm 2017, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy phép số 764/GP-STNMT-TNNKS cho phép Công ty Cổ phần Nakycos “được xả nước thải vào nguồn nước” đối với dự án Khu dân cư Vạn Gia Phúc.

e) Về cấp số nhà

Phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú đã cấp Chứng nhận số nhà đối với các căn nhà tại dự án.

3. Về Kết luận thanh tra số 35/KL-TTTP-P6 ngày 29 tháng 9 năm 2016 của Thanh tra Thành phố

Ngày 29 tháng 9 năm 2016, Thanh tra Thành phố ký ban hành Kết luận thanh tra số 35/KL-TTTP-P6 theo đó “về chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc xây dựng dự án Khu nhà ở Vạn Gia Phúc trên thực tế đã có sự thay đổi so với Văn bản số 533/UBND-NĐ ngày 11 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, cụ thể:

- Ngày 06 tháng 12 năm 2013, Công ty Cổ phần Nakycos có Tờ trình số 115/TT-ĐT về xin điều chỉnh tổng mặt bằng dự án...

- Ngày 13 tháng 3 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã ban hành Văn bản số 234/UBND-ĐT về việc thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án...”; về thi công xây dựng công trình, “đối với khu chung cư, trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư đã thi công sai so với Giấy phép xây dựng số 148/GPXD ngày 28 tháng 9 năm 2015 của dự án của Sở Xây dựng, cụ thể là: chủ đầu tư đã lắp ô thông tầng sàn tầng 2, tại tầng 1 và 2, chủ đầu tư đã ngăn tường thành từng phòng...; đối với khu nhà liên kế, trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư đã tổ chức thi công 03 căn nhà sai so với Giấy phép xây dựng số 159/GPXD ngày 09 tháng 11 năm 2015 của Sở Xây dựng, cụ thể như sau: xây thêm tầng hầm, xây thêm hồ bơi, ngăn phòng trên ban công, xây tăng diện tích ban công...”.

4. Về cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà ở tại dự án Khu dân cư Vạn Gia Phúc, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 13095/STNMT-QLĐ ngày 14 tháng 12 năm 2017 báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 08 tháng 01 năm 2018, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 137/VP-ĐT truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban



nhân dân Thành phố Trần Vĩnh Tuyền theo đó “*thống nhất xử lý theo báo cáo, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 13095/STNMT-QLĐ*”.

Ngày 30 tháng 01 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1155/STNMT-QLĐ gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty Cổ phần Nakycos về cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà ở tại dự án Khu dân cư Vạn Gia Phúc.

5. Về kết quả kiểm tra

Ngày 09 tháng 11 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng (Thanh tra Sở Xây dựng), Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Ủy ban nhân dân phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú và Công ty Cổ phần Nakycos kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng đối với 27 căn nhà tại Khu dân cư Vạn Gia Phúc theo Văn bản số 927/NAKYCO/2023/CV. Kết quả kiểm tra ghi nhận:

- Tại thời điểm kiểm tra, Ủy ban nhân dân phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú “*chưa nhận đơn thư tranh chấp, khiếu nại liên quan đến khu đất*”;

- 27 căn nhà (theo Danh sách kèm Văn bản số 927/NAKYCO/2023/CV) “*xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 159/GPXD được Sở Xây dựng cấp ngày 09 tháng 11 năm 2015*”.

6. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Qua nội dung hồ sơ nêu trên, đối với việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Công văn số 234/UBND-NĐ ngày 13 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường đã căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Công văn số 234/UBND-NĐ và Công ty Cổ phần Nakycos đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo xác nhận của Chi Cục Thuế quận Tân Phú tại Công văn số 352/CCT-TBTK ngày 06 tháng 02 năm 2016; về xây dựng nhà ở sai so với Giấy phép xây dựng số 159/GPXD ngày 09 tháng 11 năm 2015, tại buổi kiểm tra ngày 09 tháng 11 năm 2023 đã xác định 27 căn nhà Công ty Cổ phần Nakycos đề nghị cấp Giấy chứng nhận về nhà, đất xây dựng phù hợp Giấy phép xây dựng số 159/GPXD.

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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP), Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty Cổ phần Nakycos, đồng thời đề nghị:

a) Công ty Cổ phần Nakycos

- 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

Uchay

dụng đất đối với 27 căn nhà liên kế (theo Danh sách kèm Văn bản số 927/NAKYCO/2023/CV ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Công ty) tại dự án Khu nhà ở Vạn Gia Phúc, số 295 đường Tân Kỳ Tân Quý, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú; thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua tự đi đăng ký theo quy định.

- Công ty Cổ phần Nakycos và người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp hồ sơ và nhận kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Công ty Cổ phần Nakycos và người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm nộp các thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định.

b) Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố

Tiếp nhận 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 đối với 27 căn nhà liên kế (theo Danh sách kèm Văn bản số 927/NAKYCO/2023/CV ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Công ty Cổ phần Nakycos) tại dự án Khu nhà ở Vạn Gia Phúc, số 295 đường Tân Kỳ Tân Quý, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú để xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 4 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đồng thời cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP. UBND TP (đăng lên trang TTĐT);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND quận Tân Phú;
- UBND p. Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú;
- VP Sở TN và MT (đăng lên trang TTĐT);
- Lưu: VT, QLĐ. Hồng Ân



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng