

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

Số: **3406/STNMT-QLĐ**

Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 15 nền đất đã đầu tư xây dựng của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận.

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận văn bản số 425/CV-Cty.6 ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận về đề nghị kiểm tra việc đã đầu tư xây dựng tại Dự án khu nhà ở và công viên văn hóa – thể thao tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức) để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 15 nền đất tại các lô số: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7; B1, B2 và D1, D2, D3, D4, D11, D12.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi - Thành phố Thủ Đức, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố và Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, xây dựng nhà ở tại các nền đất nêu trên.

Căn cứ nội dung hồ sơ và kết quả kiểm tra hiện trạng, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Chủ đầu tư:

- Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300518459 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 22 tháng 8 năm 2005, thay đổi lần thứ 07 ngày 24 tháng 4 năm 2023.

- Địa chỉ trụ sở tại số: 99 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 11, quận Phú Nhuận.

2. Pháp lý sử dụng đất và quy hoạch

Ngày 30 tháng 6 năm 2004, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3297/QĐ-UB về giao đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận để đầu tư xây dựng khu nhà ở và Công viên văn hóa - thể thao tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) với diện tích 187.353m², có cơ cấu sử dụng đất tạm xác định như sau:

+ Đất ở: 25.503m² giao đất ổn định lâu dài, có thu tiền sử dụng đất.



+ Đất giao thông nội bộ, cây xanh sân bãi công cộng: 10.259m² giao đất không thu tiền sử dụng đất.

+ Đất công viên văn hóa – thể thao: 151.591m² giao đất có thu tiền sử dụng đất, với thời hạn 50 năm.

Ngày 15 tháng 7 năm 2002, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có Công văn số 2504/KTST-ĐB2 về ý kiến thỏa thuận quy hoạch – kiến trúc xây dựng khu nhà ở và khu công viên văn hóa – thể thao, nghỉ ngơi diện tích 187.353m² tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2. Cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Khu dân cư diện tích: 35.762m², trong đó:

+ Đất xây dựng nhà ở: 25.503m².

+ Đất vườn hoa, cây xanh: 1.047m².

+ Đất đường sá, chỗ đậu xe: 9.212m².

- Khu công viên văn hóa – TDTT – nghỉ ngơi diện tích 151.591m², trong đó:

+ Đất văn hóa – TDTT- nghỉ ngơi: 50.156,5m².

+ Đất giao thông: 4.162m².

+ Đất cây xanh, đường đi bộ, hồ nước: 97.272,5m².

Ngày 03 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) có Công văn số 1491/UBND-QLĐT ý kiến về điều chỉnh mẫu nhà đối với 19 nền đất (trong đó có các lô **A1, A2, A3, A4, A5, A7, D3, D4**) trong khu dân cư diện tích 3,5762ha thuộc Khu nhà ở và công viên văn hóa, thể thao, nghỉ ngơi tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2.

Ngày 22 tháng 7 năm 2019, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 2649/UBND-QLĐT về điều chỉnh mẫu nhà đối với 40 nền đất (trong đó các lô **A6, B1, B2, D1, D2, D11, D12**) trong khu dân cư diện tích 3,5762ha thuộc Khu nhà ở và công viên văn hóa, thể thao, nghỉ ngơi tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2.

3. Về nghĩa vụ tài chính và Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 08 tháng 7 năm 2004 của Chi cục Thuế Quận 2, số tiền sử dụng đất Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận phải nộp đối với 25.503m² (đất xây dựng nhà ở) là 984.415.800 đồng.

Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 1210/CCT-TBA ngày 13 tháng 7 năm 2005 của Chi cục Thuế Quận 2.

Theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 17 tháng 10 năm 2007 của Chi cục Thuế Quận 2, số tiền sử dụng đất Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận phải nộp đối với 151.591m² (công viên văn hóa – thể thao) là 5.851.412.600 đồng.

Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Giấy xác nhận số 19/CCT-TBA ngày 20 tháng 3 năm 2008 của Chi cục Thuế Quận 2.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nền đất cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận, trong đó có **15 nền đất** tại các lô số: A1, A2, A3, A4, A05, A6, A7; B1, B2

phuuul

và D1, D2, D3, D4, D11, D12 thuộc Dự án khu nhà ở và công viên văn hóa – thể thao tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức), cụ thể:

- Lô số A1: theo Giấy chứng nhận số CT 35719 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số A2: theo Giấy chứng nhận số CT 35720 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số A3: theo Giấy chứng nhận số CT 35718 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số A4: theo Giấy chứng nhận số CT 35717 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số A5: theo Giấy chứng nhận số CT 35744 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số A6: theo Giấy chứng nhận số CT 35743 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số A7: theo Giấy chứng nhận số CT 35737 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số B1: theo Giấy chứng nhận số CT 35726 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số B2: theo Giấy chứng nhận số CT 35725 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số D1: theo Giấy chứng nhận số CT 35779 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số D2: theo Giấy chứng nhận số CT 35716 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số D3: theo Giấy chứng nhận số CT 35778 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số D4: theo Giấy chứng nhận số CT 35745 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số D11: theo Giấy chứng nhận số CT 35774 ngày 04 tháng 7 năm 2014;
- Lô số D12: theo Giấy chứng nhận số CT 35747 ngày 04 tháng 7 năm 2014;

4. Về đầu tư xây dựng:

4.1. Về hạ tầng

Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận đã đầu tư hoàn thiện hệ thống giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, hệ thống Phòng cháy chữa cháy trong dự án theo quy hoạch được duyệt và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận có văn bản số 92/CV-Cty.6 báo cáo tình hình thực hiện đầu tư tại Dự án khu nhà ở và công viên văn hóa – thể thao tại phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức; trong đó, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận đã giải trình các nội dung về việc thực hiện nghĩa vụ đối với đất sông rạch, đất do nhà nước quản lý, việc thực hiện Chỉ thị 07/2003/CT-UBND ngày 23 tháng 04 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với việc sử dụng quỹ đất trên địa bàn Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) phục vụ tái định cư cho dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm và việc thi công trạm xử lý nước thải tại khu dự án dân cư 174 ha tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức

4.2. Về nhà ở

Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận đã xây dựng một số căn nhà tại dự án và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận để cấp Giấy chứng nhận tại Công văn số 8119/STNMT-QLĐ ngày 26 tháng 9 năm 2022 về cấp Giấy chứng nhận Khu nhà ở Thạnh Mỹ Lợi 3 tại phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư.

Nay, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận xin cấp tiếp tục cho 15 nền đất tại các lô số: A1, A2, A3, A4, A05, A6, A7; B1, B2 và D1, D2, D3, D4, D11, D12 thuộc dự án nêu trên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các đơn vị gồm Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi và Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng đối với 15 căn nhà thuộc các Lô A1, A2, A3, A4, A05, A6, A7; B1, B2 và D1, D2, D3, D4, D11, D12. Kết quả kiểm tra hiện trạng như sau:

- Qua kiểm tra ghi nhận 15 căn nhà thuộc các Lô A1, A2, A3, A4, A05, A6, A7; B1, B2 và D1, D2, D3, D4, D11, D12 do Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xây dựng hoàn thành, phù hợp theo Bản vẽ mẫu nhà đính kèm Công văn số 2504/KTST-ĐB2 ngày 15 tháng 7 năm 2002 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố và các Công văn số 1491/UBND-QLĐT ngày 03 tháng 5 năm 2019 và Công văn số 2649/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) về điều chỉnh các mẫu nhà tại 15 lô đất nêu trên tại Dự án khu nhà ở và công viên văn hóa – thể thao tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức).

- Thanh tra Sở Xây dựng xác định: 15 căn nhà nêu trên có được chốt biên bản nghiệm thu xây dựng hoàn thành, đủ điều kiện đưa vào sử dụng và trong quá trình xây dựng 15 căn nhà trên, Sở Xây dựng không xử lý sai phạm liên quan việc xây dựng.

- Ý kiến đại diện Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức: Hiện không có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến các căn nêu trên.

- Các căn nhà trên đã được đánh số nhà theo Công văn số 4712/UBND-QLĐT ngày 17 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về việc đánh số nhà trong dự án Khu nhà ở tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức).

5. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường:

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo nội dung trên và đề nghị các đơn vị sau thực hiện:

- Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận:

+ Khẩn trương đầu tư xây dựng nhà ở, các công trình khác tại dự án theo quy hoạch, thiết kế và dự án được duyệt theo quy định; bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các cơ quan chuyên ngành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội heo quy định.

+ Liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và khoản 22, Điều 1 Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ (hoặc giao hồ sơ cho người mua để tự nộp hồ sơ). Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận và người mua chưa thanh lý hợp đồng thì phải có văn bản xác định rõ người nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

plluat

+ Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố:

+ Tiếp nhận hồ sơ và giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 15 căn nhà Lô A1, A2, A3, A4, A05, A6, A7; B1, B2 và D1, D2, D3, D4, D11, D12 thuộc Dự án khu nhà ở và công viên văn hóa – thể thao tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (nay là Thành phố Thủ Đức) theo quy định;

+ Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận tương ứng với căn nhà đã cấp giấy chứng nhận và cập nhật chính lý hồ sơ địa chính.

Trước khi xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố kiểm tra xác minh tình trạng thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyên toàn bộ hồ sơ gồm bản vẽ và các văn bản nêu trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường để các cơ quan đơn vị có liên quan xem xét giải quyết theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để đăng tải lên website);
- Sở Xây dựng;
- UBND TP Thủ Đức;
- VPS (để đăng tải lên website);
- Lưu: VP, P.QLĐ (Uyên). 4

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

