

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 01 năm 2018

Số: **105** /STNMT-QLĐ
Về cấp Giấy chứng nhận Khu chung cư Thảo
Điền Pearl tại phường Thảo Điền, quận 2 của
Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2.

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận được văn bản của Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2 đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Khu chung cư Thảo Điền Pearl tại phường Thảo Điền, quận 2. Qua rà soát hồ sơ và kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về hồ sơ pháp lý đất

Khu đất chung cư Thảo Điền Pearl tại phường Thảo Điền, quận 2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT66558 ngày 17 tháng 10 năm 2017 cho Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2 theo Quyết định số 3302/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố, diện tích 11.453,1m², hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn lâu dài, để xây dựng khu chung cư – thương mại dịch vụ.

2. Phê duyệt dự án

Theo Quyết định số 50/QĐ-SXD-TĐDA ngày 27 tháng 4 năm 2010 và số 1585/QĐ-SXD-TĐDA ngày 15 tháng 11 năm 2013 của Sở Xây dựng về phê duyệt dự án đầy đủ xây dựng công trình căn hộ, thương mại, dịch vụ và công trình công cộng tại phường Thảo Điền, quận 2, với quy mô dự án:

- Tổng số căn hộ: 466 căn.
- Tầng cao: 31 tầng (tầng trệt và 30 tầng lầu, tầng kỹ thuật sân thượng) không kể 3 tầng hầm.
- Diện tích xây dựng: 6.980m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 120.649m², trong đó:
 - + Khu thương mại dịch vụ công cộng: 19.356m²
 - + Khu căn hộ: 72.581m²
 - + Hầm để xe, kỹ thuật: 28.712m²

Ngày 19 tháng 01 năm 2016, Sở Xây dựng có Công văn số 933/SXD-TĐDA về điều chỉnh một phần công năng tại tầng hầm lửng (3.000m^2) dự án căn hộ thương mại dịch vụ và công trình công cộng tại 12 Quốc Hương, phường Thảo Điền, quận 2 từ chức năng chỗ để xe thành chức năng thương mại dịch vụ, diện tích chỗ để xe còn lại thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư: ($8.593\text{m}^2 - 3.000\text{m}^2 = 5.593\text{m}^2$) vẫn đảm bảo diện tích để xe phục vụ khối thương mại dịch vụ hiện hữu và phần diện tích (3.000m^2) sàn thương mại thay đổi tầng do điều chỉnh công năng tại tầng hầm 1 (hầm lửng).

3. Tình hình thực hiện dự án

Công trình đã xây dựng năm 2011, Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn chứng nhận công trình theo Giấy chứng nhận chất lượng sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng ngày 08 tháng 11 năm 2011.

Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ có Công văn số 3607/PCCC&CNCH-P6 ngày 15 tháng 12 năm 2014 đồng ý nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy công trình Thảo Điền Pear tại phường Thảo Điền, quận 2.

Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, ngày 24 tháng 11 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 2, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền - quận 2 và Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2 kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở của 466 căn hộ và khu thương mại dịch vụ của dự án nêu trên. Kết quả kiểm tra:

+ Công trình xây dựng phù hợp quy hoạch theo Quyết định số 50/QĐ-SXD-TĐDA ngày 27 tháng 4 năm 2010, Quyết định số 45/QĐ-SXD-TĐDA ngày 12 tháng 7 năm 2012, Công văn số 3010/SXD-TĐDA ngày 04 tháng 5 năm 2013, Quyết định số 1585/QĐ-SXD-TĐDA ngày 15 tháng 11 năm 2013 và Công văn số 933/SXD-TĐDA ngày 19 tháng 01 năm 2016 của Sở Xây dựng.

+ Cơ sở hạ tầng đã đầu tư hoàn chỉnh.

+ Không có tranh chấp, khiếu nại đến thời điểm kiểm tra.

4. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

4.1 Điều chỉnh dự án

Dự án đầu tư khu chung cư Thảo Điền Pearl đã được Sở Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 50/QĐ-SXD-TĐDA ngày 27 tháng 4 năm 2010, Quyết định số 45/QĐ-SXD-TĐDA ngày 12 tháng 7 năm 2012. Sau đó, tại Quyết định số 1585/QĐ-SXD-TĐDA ngày 15 tháng 11 năm 2013 Sở Xây dựng đã chấp thuận cho điều chỉnh tăng diện tích xây dựng và diện tích sàn xây dựng.



uv

Tuy nhiên, đối với phần diện tích để xe tại tầng hầm 1 (hầm lửng) có 3.000m² chuyển sang chức năng đất thương mại dịch vụ, Sở Xây dựng có ý kiến chấp thuận tại Công văn số 933/SXD-TĐDA ngày 19 tháng 01 năm 2016 mà chưa thực hiện điều chỉnh Quyết định phê duyệt dự án đầu tư. Do vậy, đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến việc chấp thuận điều chỉnh tại hầm lửng như Công văn số Công văn số 933/SXD-TĐDA ngày 19 tháng 01 năm 2016 về hình thức văn bản đã phù hợp và có đủ căn cứ thực hiện chưa hay phải có Quyết định điều chỉnh; trường hợp phải ban hành Quyết định phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án, hướng dẫn Công ty thực hiện theo quy định, thông báo kết quả cho Sở Tài nguyên và Môi trường được biết.

4.2 Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2

- Đối với căn hộ chung cư:

Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2 hoặc người mua nhà thực hiện trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

Liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố 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 khách hàng nhận chuyển nhượng căn hộ (hoặc cung cấp hồ sơ cho người mua để tự đi đăng ký), thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013, nếu Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2 chậm trễ trong việc lập hồ sơ cho người mua nhà thì sẽ bị xử phạt theo quy định tại Nghị định 102/2014/NĐ-CP.

Trường hợp Công ty Cổ phần Địa ốc và Xây dựng S.S.G2 và người mua nhà chưa thanh lý Hợp đồng mua bán nhà thì phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố.

- Đối với công trình thương mại dịch vụ:

Sau khi chủ đầu tư thực hiện hoàn tất điều chỉnh quyết định phê duyệt dự án theo hướng dẫn của Sở Xây dựng và nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có), nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố.

4.3 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố:

- Tiếp nhận hồ sơ đối với Khu chung cư nêu trên để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng căn hộ; cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; chỉnh lý biến động, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Tiếp nhận và giải quyết cấp giấy chứng nhận đối với công trình thương mại dịch vụ sau khi chủ đầu tư thực hiện hoàn tất điều chỉnh quyết định phê duyệt dự án theo hướng dẫn của Sở Xây dựng và nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có).

nev

C.N
SỞ
NGUYỄN
ĐI TRƯ
HỒ H

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng đối với căn nhà nêu trên (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 nhận chuyển nhượng căn hộ đồng thời lưu trữ theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Q2;
- UBND P. Thảo Điền;
- VP Sở (để đăng tải lên Website)
- Lưu.
(D/Tu/CV)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Thạch

