

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

Số: **1560** /STNMT-QLĐ Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **07** tháng **3** năm 2019
Về đề nghị cấp Giấy chứng nhận về nhà ở
của Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Tháp
và Công ty Cổ phần Địa ốc Sinh Lợi tại
xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Ban Quản lý Khu Nam;
- Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh;
- UBND xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Tháp;
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sinh Lợi;
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Tín Nghĩa.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 28/HTSL-2017 ngày 10 tháng 9 năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Tháp và Công ty Cổ phần Địa ốc Sinh Lợi (sau đây gọi là Công ty Hoàng Tháp và Công ty Sinh Lợi) đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường “*xem xét và cấp văn bản đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất cho các khách hàng và chủ đầu tư*” đối với dự án chung cư Sinh Lợi, Khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

Ngày 05 tháng 10 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Công ty Hoàng Tháp và Công ty Sinh Lợi tổ chức kiểm tra thực địa dự án chung cư Sinh Lợi, Khu 6A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

Ngày 22 tháng 8 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 8082/STNMT-QLĐ báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xác định diện tích đất chung cư khi cấp Giấy chứng nhận cho các cư dân mua nhà, nhận quyền sử dụng đất tại chung cư Sinh Lợi.

Ngày 10 tháng 9 năm 2018, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 564/TB-VP truyền đạt nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Trần Vĩnh Tuyến tại cuộc họp giải quyết vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận về nhà, đất tại các chung cư trên địa bàn Thành phố (trong đó có Chung cư Sinh Lợi).

Căn cứ nội dung hồ sơ, kết quả kiểm tra thực địa và nội dung Thông báo số 564/TB-VP ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Ư



I. NỘI DUNG HỒ SƠ

1. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 25 tháng 11 năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02003/11a QSDD/2836/UB cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Trung Sơn, diện tích 728,0 m² đất để sử dụng xây dựng chung cư với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài (diện tích 728,0 m² là diện tích đất khối đế).

Ngày 26 tháng 4 năm 2005, Sở Tài nguyên và Môi trường đăng ký biến động chuyển đổi tên người sử dụng đất sang Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 4 tháng 10 năm 2005, Trung tâm Thông tin Tài nguyên – Môi trường và Đăng ký nhà đất đăng ký biến động chuyển đổi tên người sử dụng đất sang Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Thái và Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ nhà đất Sinh Lợi do cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02003/11a QSDD/2836/UB do Công ty Hoàng Thái và Công ty Sinh Lợi cung cấp, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Tín Nghĩa.

2. Về quy hoạch

Ngày 28 tháng 7 năm 2003, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố ký Quyết định số 28/QĐ-BQLKN phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết phân lô tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Trung Sơn bổ sung (6,57 ha), theo đó cơ cấu sử dụng đất gồm đất ở 41.691 m² trong đó nhà nhà liên kế vườn: 11.066 m², nhà biệt thự: 14.747 m² và nhà chung cư (14 đơn nguyên) diện tích: 15.878 m² (700 m²/đơn nguyên, chỉ tính diện tích đất xây dựng chung cư – diện tích khối đế).

Ngày 09 tháng 01 năm 2008, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố ký Quyết định số 06/QĐ-BQL phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chung cư Cụm 1 (lô 1, 2, 3, 4, 5) thuộc Khu dân cư Trung Sơn bổ sung (6,57 ha), theo đó quy mô sử dụng đất 10.721 m² gồm đất xây dựng công trình 3.615 m², đất công viên cây xanh 3.366 m² và đất giao thông 3.740 m²; công trình 05 đơn nguyên, 14 tầng trong đó tầng hầm diện tích 3.615 m² (bằng với diện tích đất xây dựng công trình).

3. Về xây dựng công trình

Ngày 26 tháng 3 năm 2008, Ban Quản lý Khu Nam có Công văn số 08/TĐ.TKCS-BQLKN về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở, theo đó “*tổng diện tích sàn xây dựng: 11.004,9 m² (chưa kể diện tích tầng hầm 728 m²) với chức năng các tầng*” gồm “*tầng hầm (01 tầng): bố trí chỗ đậu xe, phòng kỹ thuật; tầng 1 (có lửng): thương mại, dịch vụ; tầng 2 đến tầng 14: căn hộ ở các loại*”; “*công suất*”

thiết kế” “căn hộ: 87 căn, diện tích sàn thương mại, dịch vụ: 792,4 m², phòng sinh hoạt cộng đồng: 74,1 m²”.

Ngày 04 tháng 5 năm 2010, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng An Nam Phát cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực công trình xây dựng công trình Chung cư cao tầng Sinh Lợi Plaza.

Ngày 06 tháng 8 năm 2010, các bên gồm Công ty Sinh Lợi, Công ty Hoàng Tháp (chủ đầu tư), Công ty Cổ phần Quản lý và Tư vấn Xây dựng Quốc tế Thái Bình (tư vấn giám sát), Công ty Sinh Lợi (thi công) cùng lập Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng đối với công trình chung cư Sinh Lợi Plaza.

Ngày 25 tháng 02 năm 2010, Ban Quản lý Khu Nam có Công văn số 180/BQLKN-QHXD, theo đó “công trình chung cư lô số 5 – cụm 1 đã thi công xong, đang trong quá trình hoàn thiện và không phù hợp với Thiết kế cơ sở được Ban Quản lý Khu Nam thẩm định tại Văn bản số 08/TĐ.TKCS-BQLKN ngày 26/3/2008. Để có cơ sở xem xét cho tồn tại các nội dung xây dựng sai phép, Ban Quản lý Khu Nam đề nghị Công ty Sinh Lợi và Công ty Hoàng Tháp lập thủ tục nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định” và “gửi văn bản đề nghị kèm các hồ sơ” để Ban Quản lý Khu Nam “xem xét có ý kiến về việc tồn tại công trình”.

Ngày 29 tháng 7 năm 2011, Ban Quản lý Khu Nam có Công văn số 700/BQLKN-QHXD, theo đó “công trình xây dựng đã có một số thay đổi so với thiết kế cơ sở được duyệt” với “diện tích xây dựng tầng hầm tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thuộc ranh đất xây dựng chung cư theo Quyết định phê duyệt QHCT 1/500 số 28/QĐ-BQLKN ngày 28/7/2003 của Ban Quản lý Khu Nam; không bố trí lối tiếp cận dành cho người tàn tật tại vị trí sảnh chính công trình; không bố trí ô thông tầng tại tầng lửng; mở rộng diện tích sân phơi trong các căn hộ. Thay đổi thiết kế tầng sân thượng và tầng kỹ thuật, trong đó 4 căn hộ tại tầng 14 có cầu thang liên thông với tầng kỹ thuật nhằm sử dụng một phần tầng kỹ thuật và tầng sân thượng làm sân vườn, hồ bơi, phòng thể dục, tắm hơi; tổng chiều cao tầng tăng 0,6 m (phần đỉnh mái)” tuy nhiên “các nội dung thay đổi không ảnh hưởng đến các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao tầng, hình thức kiến trúc mặt tiền và không vi phạm tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Do đó Ban Quản lý Khu Nam **cơ bản chấp thuận** các nội dung thay đổi nêu trên với các điều kiện và lưu ý” “chủ đầu tư phải đảm bảo và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về điều kiện an toàn khi đưa công trình vào sử dụng, bao gồm: an toàn chịu lực của công trình, an toàn cháy nổ, môi trường...; lập thủ tục giao thuê đất phần tầng hầm phát sinh ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chủ đầu tư chỉ được khai thác sử dụng trong phạm vi quyền sử dụng đất được công nhận”.

4. Về thẩm duyệt phòng cháy, chữa cháy

Ngày 27 tháng 02 năm 2008, Sở Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 233/TĐ-PCCC(HDPC) cho công trình Chung cư cao tầng Sinh Lợi Plaza.

Ngày 01 tháng 9 năm 2010, Sở Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy có Công văn số 668/CSPCCCTP-HDPC “*đồng ý nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy công trình Chung cư cao tầng Sinh Lợi Plaza*”.

5. Về chứng nhận số nhà

Ngày 25 tháng 9 năm 2010, Phòng Công thương huyện Bình Chánh cấp Thông báo về việc tạm cấp số nhà số 1426/TB-CT cấp số nhà cho chung cư Sinh Lợi.

6. Về nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Trần Vĩnh Tuyến tại Thông báo số 564/TB-VP ngày 10 tháng 9 năm 2018

Trước đây, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02003/11a QSDĐ/2836/UB với diện tích đất 728,0 m² trùng khớp với diện tích xây dựng công trình (diện tích khối đế chung cư).

Tại Thông báo số 564/TB-VP ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có nội dung “*giao Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo diện tích khuôn viên đất chung cư, đúng quy định Nhà nước” “*đối với người mua căn hộ chung cư hợp pháp, chính đáng, đã hoàn tất thủ tục và nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật*” và “*chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh đối với phần diện tích đất sử dụng thêm phục vụ cho dự án theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch không gian ngầm đô thị và các quy hoạch khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”; “*giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp bổ sung theo đúng quy định pháp luật; đồng thời hướng dẫn, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định*”, đồng thời “*nghiên cứu, đề xuất các hình thức chế tài nghiêm khắc trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh nêu trên theo quy định*”.*

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

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 05 tháng 10 năm 2017, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) xác nhận:

- Công trình xây dựng có một số hạng mục thay đổi so với Thiết kế cơ sở được duyệt tại Công văn số 08/TĐ.TKCS-BQLKN ngày 26 tháng 3 năm 2008 của Ban Quản lý Khu Nam và đã được Ban Quản lý Khu Nam chấp thuận tại Công văn số 700/BQLKN-QHXD ngày 29 tháng 7 năm 2011;

- Hiện trạng công trình đã hoàn thiện đưa vào sử dụng theo đúng với Công văn số 700/BQLKN-QHXD ngày 29 tháng 7 năm 2011 của Ban Quản lý Khu Nam;

- Nhà, đất không có tranh chấp, khiếu nại;

- Theo đại diện Ban Quản lý Khu Nam, việc xây dựng công trình không đúng với Thiết kế cơ sở được duyệt, Ban Quản lý Khu Nam đã có ý kiến cụ thể tại Công văn số 700/BQLKN-QHXD ngày 29 tháng 7 năm 2011;

- Theo đại diện Công ty Hoàng Thái và Công ty Sinh Lợi, tầng hầm thuộc sở hữu riêng của nhà đầu tư.

III. Ý KIẾN CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ nội dung hồ sơ, quy định pháp luật, ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Trần Vĩnh Tuyến tại Thông báo số 564/TB-VP ngày 10 tháng 9 năm 2018, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua căn hộ chung cư cũng như nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với Nhà nước và khách hàng của mình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người mua căn hộ chung cư có diện tích là toàn bộ diện tích đất khuôn viên chung cư phù hợp với quy hoạch (không chỉ là diện tích khối để xây dựng chung cư) và chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung về tiền sử dụng đất theo quy định.

Như vậy, đề giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ chung cư, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

- Ban Quản lý Khu Nam kiểm tra, rà soát lại quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, xác định lại diện tích đất ở chung cư cho phù hợp (bao gồm cả diện tích tầng hầm đã xây dựng mở rộng ra ngoài ranh diện tích khối để xây dựng chung cư); báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định điều chỉnh diện tích đất ở chung cư, chuyển thông tin địa chính cho Cục Thuế Thành phố xác định và tính thu tiền sử dụng đất bổ sung theo quy định;

- Cục Thuế Thành phố xác định, tính thu tiền sử dụng đất bổ sung, đơn đốc thu nộp và áp dụng các biện pháp chế tài nếu chủ đầu tư không thực hiện theo quy định của Luật Quản lý thuế;

- Căn cứ diện tích đất ở chung cư được Ban Quản lý Khu Nam xác định lại, đề nghị Công ty Hoàng Thái và Công ty Sinh Lợi khẩn trương liên hệ đơn vị có chức năng đo đạc lập lại Bản đồ hiện trạng vị trí có sự kiểm duyệt của Sở Tài nguyên và Môi trường để làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung theo xác định của Cục Thuế Thành phố;

- Sau khi chủ đầu tư nộp nghĩa vụ tài chính bổ sung theo ranh, diện tích đất xây dựng khu chung cư theo xác định của Ban Quản lý Khu Nam và Cục Thuế Thành phố, 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 căn hộ chung cư, phát hành Giấy chứng nhận theo

thỏa thuận giữa Công ty và người mua căn hộ chung cư và cập nhật, lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định; trường hợp Công ty Hoàng Thập, Công ty Sinh Lợi và người mua căn hộ chung cư chưa thanh lý Hợp đồng mua căn hộ chung cư, Công ty và người mua căn hộ chung cư phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ người (hoặc đơn vị) nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận, nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan.

Công ty Hoàng Thập và Công ty Sinh Lợi nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02003/11a QSDĐ/2836/UB (đã được giải chấp) cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để thu hồi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng mua căn hộ chung cư (theo hình thức sử dụng đất chung) đối với toàn bộ diện tích đất xây dựng khu chung cư đã được Ban Quản lý Khu Nam xác định lại.

- Đề nghị Sở Xây dựng xác định sở hữu chung – sở hữu riêng đối với diện tích tầng hầm dùng làm chỗ đậu xe, làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (nếu có).

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;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Phòng Kinh tế đất;
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P.QLĐ (Việt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Thạch