

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: **3791** /STNMT-QLĐ
Về đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho
người mua căn hộ chung cư số 7/28
đường Thành Thái, Phường 14, Quận
10 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát
triển Đô thị Long Giang.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **17** tháng **5** năm 2019

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân Quận 10;
- UBND Phường 14, Quận 10;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long;
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 51/2018/CV-LGL ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi là Công ty Long Giang) đề nghị “*xem xét, chấp thuận và hướng dẫn Công ty lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho 228 căn hộ Lô A-B của dự án Khu chung cư Thành Thái – Rivera Park Sài Gòn*”.

Căn cứ hồ sơ do Công ty Long Giang bổ sung (Bản vẽ sơ đồ căn hộ chung cư lập ngày 17 tháng 9 năm 2018), ngày 11 tháng 10 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 10, Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 10, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty Long Giang tổ chức kiểm tra thực địa dự án Chung cư Thành Thái, Phường 14, Quận 10 do Công ty Long Giang làm chủ đầu tư.

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

I. NỘI DUNG HỒ SƠ

1. Về giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 28 tháng 01 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ký ban hành Quyết định số 485/QĐ-UBND “*chấp thuận giao khu đất có diện tích 10.893,1 m² tại Phường 14, Quận 10 cho Công ty Long Giang để đầu tư xây dựng khu chung cư Thành Thái theo Văn bản chấp thuận đầu tư dự án số 4339/UBND-ĐTMT ngày 30 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố (vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500 số 60265/KĐ-CN-TNMT ngày 25 tháng 10 năm 2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt)*” với “*hình thức và thời hạn sử dụng đất: Giao đất ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất*”.

Khu đất trên chưa cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho Công ty Long Giang.

Theo Công văn số 7668/SXD-PTN&TTBĐS ngày 01 tháng 6 năm 2017 của Sở Xây dựng, “*chủ đầu tư đã thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai của Lô A-B tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long*”.

2. Về duyệt dự án đầu tư và xây dựng công trình

Ngày 30 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4339/UBND-ĐTMT chấp thuận đầu tư dự án Khu chung cư Thành Thái, Phường 14, Quận 10, theo đó “*xây mới 612 căn hộ chung cư để bàn giao 420 căn hộ cho Ủy ban nhân dân Quận 10 để tạo quỹ nhà ở phục vụ tái định cư cho các hộ dân đang cư ngụ tại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Quận 10; phần còn lại gồm khu thương mại dịch vụ và 192 căn hộ được chủ đầu tư kinh doanh theo quy định*” trên khu đất diện tích 11.005,7 m² với “*diện tích đất (phù hợp quy hoạch): 10.893,1 m²*”.

Ngày 06 tháng 11 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 5772/UBND-ĐTMT “*điều chỉnh một số nội dung Công văn số 4339/UBND-ĐTMT*”, theo đó “*tổng số căn hộ của dự án là: 708 căn, bao gồm: 420 căn hộ chung cư lô A-B có diện tích khoảng từ 50 ÷ 78 m²/căn; 288 căn hộ chung cư lô C có diện tích trong khoảng từ 45 ÷ 60 m²/căn*” và “*việc điều chỉnh 195 căn hộ tại lô C kinh doanh có diện tích lớn từ 82 m² ÷ 307 m²/căn thành 288 căn hộ với diện tích là 46,21 ÷ 59,97 m²/căn làm tăng số lượng căn hộ của dự án từ 612 căn lên 708 căn (tăng 96 căn hộ) nhưng không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt như mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, khoảng lùi công trình là phù hợp về đối tượng và đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08 tháng 3 năm 2013 của Bộ Xây dựng*”.

Ngày 08 tháng 4 năm 2015, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 225/HĐXD-DAXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án.

Ngày 18 tháng 6 năm 2015, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 96/GPXD, theo đó “*tổng số căn hộ: 708 căn hộ (Lô A là 210 căn; Lô B là 210 căn; Lô C là 288 căn)*” với “*mật độ xây dựng: Khối đế: 37,37%, khối tháp: 24,99%*”, “*hệ số sử dụng đất: 6,64 lần*”; “*diện tích xây dựng tầng 1 (trệt): 3.537 m². Tổng diện tích sàn dựng: 88.565 m²*” trong đó lô A và lô B có diện tích sàn căn hộ là 37.590 m² và lô C có tổng diện tích sàn xây dựng là 24.269 m² (288 căn hộ diện tích sàn 22.368 m²).

Ngày 25 tháng 6 năm 2015, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 587/HĐXD-DAXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công của dự án.

Ngày 15 tháng 10 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 6250/UBND-ĐTMT, theo đó “chấp thuận điều chỉnh văn bản chấp thuận nội dung đầu tư tại Công văn số 4339/UBND-ĐTMT ngày 30 tháng 8 năm 2011, Công văn số 5772/UBND-ĐTMT ngày 06 tháng 11 năm 2014 và Quyết định giao đất số 485/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố với nội dung:

Công ty Long Giang sẽ bàn giao lại cho Thành phố 288 căn hộ tại lô C (theo giá bảo toàn vốn tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của toàn khu đất) thay vì tại Lô A-B. Tuy nhiên vẫn phải đảm bảo số lượng 420 căn hộ để phục vụ tái định cư các hộ gia đình sống tại các chung cư hư hỏng trên địa bàn Quận 10 theo như chủ trương ban đầu. Cụ thể, số lượng căn hộ còn lại là 132 căn hộ ($420 - 288 = 132$ căn hộ) tại lô A-B, chủ đầu tư phải ưu tiên bán cho các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng di dời tại các chung cư cũ, hư hỏng trên địa bàn Quận 10 theo cơ chế giá thị trường, cụ thể:

1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất toàn Khu chung cư Thành Thái (có diện tích 10.893,1 m²) theo cơ chế giá thị trường và hoán đổi ngang bằng giá trị đầu tư xây dựng 288 căn hộ chung cư lô C theo giá bảo toàn vốn trong cùng thời điểm, để bàn giao quỹ nhà cho Ủy ban nhân dân Quận 10.

1.2. Trong thời hạn 06 tháng kể từ khi đầu tư xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng chung cư Lô A – B, chủ đầu tư ưu tiên bán 132 căn hộ cho các hộ gia đình, cá nhân bị di dời tại các chung cư cũ, hư hỏng trên địa bàn Quận 10 theo cơ chế thị trường.

2. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị có liên quan nghiên cứu ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 11563/SXD-PTN&TTBDS ngày 28 tháng 9 năm 2015 để hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện việc thẩm định giá đất, giá trị căn hộ, đề xuất phương thức thanh toán phù hợp, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước, doanh nghiệp và người dân; tuyệt đối không làm thiệt hại, thất thoát ngân sách Nhà nước, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

3. Giao Công ty TNHH Một thành viên Công ích Quận 10 là đơn vị tiếp nhận, quản lý, khai thác, vận hành quỹ nhà tái định cư mà chủ đầu tư giao lại cho Ủy ban nhân dân Thành phố. Công ty TNHH Một thành viên Công ích Quận 10 làm việc với chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân Quận 10 để thống nhất căn hộ mẫu và tổng dự toán giá trị đầu tư xây dựng chung cư lô C, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Giao Sở Xây dựng chủ trì, cùng Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Quận 10 và các cơ quan liên quan tổ chức triển khai nội dung chỉ đạo nêu trên theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật và ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 11563/SXD-PTN&TTBDS ngày 28 tháng 9 năm 2015; chủ động xử lý phát sinh vướng mắc theo thẩm quyền hoặc báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định”.

Ngày 04 tháng 8 năm 2016, Sở Xây dựng cấp Điều chỉnh Giấy phép số 125/GPXDĐC, theo đó “*hệ số sử dụng đất: 6,78 lần (thay vì 6,64 lần), tổng diện tích sàn xây dựng: 89.916 m² (thay vì 88.565 m²), cụ thể: tầng hầm (để xe, kỹ thuật: 6.093 m² (thay vì 4.742 m²), tầng kỹ thuật: khu phục vụ hồ bơi (thay vì bố trí kỹ thuật): 1.598 m² (không đổi)*”.

Ngày 20 tháng 12 năm 2017, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Thông báo số 154/GĐ-GĐ1 “*chấp thuận kết quả nghiệm thu của Chủ đầu tư – Công ty Long Giang – đối với Khu chung cư Thành Thái để đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật*”.

Ngày 09 tháng 01 năm 2018, Sở Xây dựng cấp Phụ lục Giấy phép xây dựng số 06/PLGPXD, theo đó “*tại tầng hầm lửng (cao độ - 3,0 m): bít ô thông tầng tại trục Y5-Y6/X4-X5 và ram dốc xuống tầng hầm tại trục Y9-Y10/X17-X18; tại tầng 1 lô A, B thay đổi vị trí lối ra vào chính, thay đổi vị trí khu sinh hoạt cộng đồng, bố trí thêm tường ngăn phân chia khu thương mại; tại mặt bằng kỹ thuật mái lô A, B, mở rộng mái che thang với diện tích 2,1 m x 15,58 m x 4 = 131,71 m² sử dụng làm kho*”.

3. Về tiền sử dụng đất và giá bán căn hộ tái định cư

Ngày 11 tháng 11 năm 2016, Bộ Tài chính có Công văn số 16127/STC-QLCS, theo đó:

“- *Giá đất tính thu tiền sử dụng đất của Dự án chung cư Thành Thái được xác định sát với giá thị trường theo quy định của pháp luật tại thời điểm Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định giao đất. Tiền sử dụng đất được xác định cho toàn bộ Khu Chung cư Thành Thái. Công ty Long Giang thực hiện nộp tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.*

- *Giá bán căn hộ bàn giao lại cho Thành phố để bố trí tái định cư được xác định trên cơ sở giá thành và lợi nhuận định mức (thu nhập chịu thuế tính trước) trong phương án tài chính của dự án theo quy định của pháp luật về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.*

- *Công ty Long Giang thực hiện nộp tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp theo quy định pháp luật vào ngân sách Nhà nước; Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm thanh toán giá trị các căn hộ (sau khi đã được kiểm toán theo quy định) mà nhà đầu tư bàn giao lại cho Thành phố”.*

Ngày 23 tháng 3 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 2736/TTr-STNMT-KTĐ báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về phương án giá đất theo giá thị trường của khu đất 7/28 đường Thành Thái.

Ngày 07 tháng 4 năm 2017, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4290/VP-ĐT đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường “*phân tích, đề*”

xuất chính kiến cụ thể về việc chậm nộp tiền sử dụng đất của Công ty Long Giang”.

Ngày 26 tháng 4 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 4032/STNMT-KTĐ theo đó “nhận thấy quá trình xác định giá đất đối với khu đất số 7/28 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10 để Công ty Long Giang thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước được tiến hành liên tục với sự phối hợp của các cơ quan, đơn vị có liên quan từ lúc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2013 đến nay” nên “sau khi thảo luận và trao đổi, các thành viên dự họp (Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế Thành phố, Thanh tra Thành phố và Ủy ban nhân dân Quận 10) thống nhất kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố không tính tiền phạt chậm nộp đối với Công ty Long Giang”.

Ngày 23 tháng 5 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 2562/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2017, theo đó “duyet giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại khu đất số 7/28 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10” với “đơn giá đất: 59.264.849 đồng/m² (tính trên phần diện tích xây dựng của khu đất lô A-B: 2.577 m²)” và “giá trị quyền sử dụng đất của lô A – B tại địa chỉ số 7/28 đường Thành Thái (đoạn từ đường Ba Tháng Hai đến đường Tô Hiến Thành), Phường 14, Quận 10: 2.577 m² x 59.264.849 đồng = 152.725.516.162 đồng, làm tròn số: 152.725.516.000 đồng” “tương ứng theo các chỉ tiêu quy hoạch tại Giấy phép xây dựng số 96/GPXD ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Sở Xây dựng” và “thống nhất ý kiến phân tích, đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại các Tờ trình số 4032/STNMT-KTĐ ngày 26 tháng 4 năm 2017 và số 2736/TTr-STNMT-KTĐ ngày 23 tháng 3 năm 2017 về không phạt chậm nộp tiền sử dụng đất đối với Công ty Long Giang do nguyên nhân khách quan theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất”.

Ngày 24 tháng 7 năm 2017, Sở Tài chính có Công văn số 5902/STC-ĐTSC báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về quỹ nhà 288 căn hộ tại lô C.

Ngày 17 tháng 8 năm 2017, Cục Thuế Thành phố có Công văn số 7892/CT-KTTĐ, theo đó “việc chậm xác định nghĩa vụ tài chính theo giá thị trường của dự án thuộc trách nhiệm của cơ quan tham mưu phương án giá đất theo giá thị trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố”.

Trên cơ sở báo cáo của Sở Tài chính tại Công văn số 5902/STC-ĐTSC, ngày 12 tháng 9 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 5712/UBND-ĐT, theo đó “chấp thuận cho Ủy ban nhân dân Quận 10 được tiếp tục sử dụng nguồn thu giá trị quyền sử dụng đất tại số 90A Lý Thường Kiệt (nguồn vốn xoay vòng) để thanh toán cho Công ty Long Giang khi tiếp nhận quỹ căn hộ nêu trên (288 căn hộ tại lô C). Giao Sở Tài chính phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân Quận 10 thực hiện theo quy định”, đồng thời đề nghị Công ty Long Giang “thuê đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán giá trị công trình, gửi báo cáo kiểm toán giá trị công trình cho Ủy

ban nhân dân Quận 10 để kiểm tra, xác nhận” chuyên Sở Tài chính “chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định báo cáo kiểm toán độc lập” “trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định”.

Ngày 24 tháng 11 năm 2017, Sở Xây dựng có Công văn số 18675/SXD-QLN&CS, theo đó “*quỹ nhà này (288 căn hộ Lô C) là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, do Ủy ban nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu” và đề xuất “sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt giá trị hoàn thành công trình 288 căn hộ lô C chung cư Thành Thái, Phường 14, Quận 10, giao Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 10 là đơn vị ký Hợp đồng mua bán với Công ty Long Giang, tiếp nhận, quản lý, vận hành và thực hiện các nội dung khác theo đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Điểm 3 Công văn số 6520/UBND-ĐTMT ngày 15/10/2015. Khi ký Hợp đồng mua bán với Công ty Long Giang thì Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 10 cần lưu ý xác định rõ phần diện tích sử dụng chung, riêng; phần diện tích sở hữu chung riêng của Công ty Long Giang và của Nhà nước”.*

Ngày 26 tháng 12 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 7987/UBND-ĐT chấp thuận đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 18675/SXD-QLN&CS nêu trên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2018, Sở Xây dựng có Công văn số 1379/SXD-QLN&CS hướng dẫn Ủy ban nhân dân Quận 10 và Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 về đơn vị ký Hợp đồng mua bán, tiếp nhận, quản lý, vận hành trong khi chờ bố trí sử dụng 288 căn hộ tại lô C.

Ngày 03 tháng 10 năm 2018, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 10833/VP-ĐT “*giao Thường trực Ban Chỉ đạo 09 (Sở Tài chính) chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Quận 10 rà soát chặt chẽ pháp lý sử dụng đất và chủ trương đầu tư xây dựng của dự án; căn cứ quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan để tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố sớm xem xét, giải quyết các vướng mắc có liên quan đến dự án này”.*

Ngày 29 tháng 6 năm 2018, Chi Cục Thuế Quận 10 có Thông báo số 6978/TB-CCT-TBTK “*xác nhận Công ty Long Giang đã thực hiện nghĩa vụ sử dụng đất theo Thông báo số 9768/TB-CT ngày 17/8/2017 của Cục Thuế Thành phố và số tiền chậm nộp phát sinh từ tiền sử dụng đất theo Thông báo số 1690/TB-CCT-TNTK ngày 05/3/2018 của Chi Cục Thuế Quận 10” gồm tiền sử dụng đất 152.725.516.000 đồng và tiền chậm nộp 5.498.118.576 đồng.*

4. Về phòng cháy – chữa cháy

Ngày 31 tháng 10 năm 2017, Cục Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy – Bộ Công an có Công văn số 6775/PCCC&CNCH-P6 “*đồng ý với việc nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của Công ty Long Giang đối với công trình Khu Chung cư Thành Thái, xây dựng tại Phường 14, Quận 10”*

5. Về chứng nhận số nhà

Ngày 21 tháng 3 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp Giấy chứng nhận số nhà số 20/GCN-UBND cho Chung cư và các căn hộ số 7/28 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10.

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 2018, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 10, Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 10, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) xác nhận:

- Công ty Long Giang đã đầu tư hoàn chỉnh công trình chung cư gồm 03 block và các tiện ích phục vụ chung cư đưa vào sử dụng, trong đó block C phục vụ tái định cư;

- Qua kiểm tra xác nhận, Công ty Long Giang đầu tư xây dựng chung cư cơ bản phù hợp với các Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp và đã được Cục Kiểm định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng cho phép nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng, cụ thể:

+ Các căn hộ xây dựng phù hợp với các Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp;

+ Chưa bố trí đủ diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng theo Giấy phép xây dựng (do dùng một phần diện tích làm sảnh);

+ Tầng 2 làm trung tâm giáo dục, tuy nhiên theo Giấy phép xây dựng 96/GPXD làm dịch vụ công cộng, thương mại;

+ Tầng 3, 4 làm văn phòng, tuy nhiên theo Giấy phép xây dựng 96/GPXD làm dịch vụ công cộng, thương mại;

+ Phần diện tích sân chơi tại tầng kỹ thuật bố trí làm văn phòng, phần phòng trống bố trí làm phòng tập thể dục thể thao.

Theo đại diện Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 10, hiện không có tranh chấp, khiếu nại về đất đai.

Ngoài ra đại diện các đơn vị thống nhất đề nghị Công ty Long Giang:

- Liên hệ Cảnh sát phòng cháy chữa cháy có ý kiến về việc nghiệm thu phòng cháy, chữa cháy do thay đổi công năng sử dụng;

- Liên hệ Sở Xây dựng xem xét, xử lý các nội dung có liên quan đến thay đổi công năng theo Giấy phép xây dựng và việc xây dựng thêm tại tầng kỹ thuật (phòng trống xây dựng làm phòng tập thể dục thể thao);

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đề nghị xác định chính xác diện tích đất sử dụng chung và ghi số nhà theo đúng văn bản cấp số nhà của Ủy ban nhân dân Quận 10 trong Bản vẽ sơ đồ nhà, đất.

III. Ý KIẾN CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Với nội dung hồ sơ như trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Về nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất:

Diện tích đất Chung cư Thành Thái phù hợp với quy hoạch (sau khi trừ diện tích đất quy hoạch lộ giới) là **10.893,1 m²** bao gồm phần diện tích xây dựng 02 block chung cư thương mại lô A, B, 01 block chung cư tái định cư lô C và phần diện tích còn lại là sân, lối đi nội bộ, vườn hoa phục vụ trực tiếp cho Khu chung cư và theo quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng và đất đai (Điều 49 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 năm 2013), toàn bộ diện tích đất 10.893,1 m² nêu trên phải được xác định là đất ở, phải xác định và thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất này (có tính đến việc sử dụng một phần diện tích đất tại lô C xây dựng chung cư tái định cư). Khi 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, diện tích đất cấp Giấy chứng nhận (theo hình thức sử dụng chung) là 10.893,1 m² (các Văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố đều đã xác định diện tích phù hợp quy hoạch và xác định giá trị quyền sử dụng đất là 10.893,1 m²).

Đồng thời, căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất tại Quyết định số 2562/QĐ-UBND là Giấy phép xây dựng số 96/GPXD đã bị sửa đổi, bổ sung điều chỉnh Giấy phép số 125/GPXDĐC (tăng hệ số sử dụng đất từ 6,64 lần lên 6,78 lần, tăng diện tích sàn xây dựng từ 88.565 m² lên 89.916 m²).

Tuy nhiên, hiện nay mới chỉ xác định và tính thu tiền sử dụng đất trên diện tích đất xây dựng chung cư lô A và B (**2.577 m²**).

- Về thay đổi công năng sử dụng và xây dựng thêm một số hạng mục không có trong Giấy phép xây dựng:

+ Công ty bố trí một phần diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng trệt làm sảnh;

+ Thay đổi công năng sử dụng từ dịch vụ công cộng, thương mại sang sử dụng làm trung tâm giáo dục (tầng 2) và làm văn phòng (tầng 3, 4);

+ Chuyển diện tích sân chơi tại tầng kỹ thuật sang làm văn phòng, phần phòng trống chuyển sang làm phòng tập thể dục thể thao.

- Ngoài ra, đối với dự án chung cư Thành Thái, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 10833/VP-ĐT ngày 03 tháng 10 năm 2018 "giao Thường trực Ban Chỉ đạo 09 (Sở Tài chính) chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng,

lan

Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Quận 10 rà soát chặt chẽ pháp lý sử dụng đất và chủ trương đầu tư xây dựng của dự án; căn cứ quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan để tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố sớm xem xét, giải quyết các vướng mắc có liên quan đến dự án này". Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ban Chỉ đạo 167 – Sở Tài chính sớm tham mưu báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân xem xét, quyết định.

Với nội dung hồ sơ nêu trên, để thực hiện đúng quy định pháp luật và tránh gây khiếu nại, khiếu kiện của người mua căn hộ chung cư, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty Long Giang:

- Liên hệ ngay với Sở Tài nguyên và Môi trường (Phòng Kinh tế đất) nộp hồ sơ để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung về tiền sử dụng đất;

- Liên hệ Sở Xây dựng để được xem xét, xử lý toàn diện việc chấp hành pháp luật xây dựng và nhà ở tại dự án;

- Liên hệ Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy thực hiện nghiệm thu phòng cháy, chữa cháy do thay đổi công năng sử dụng tại tầng 2, 3, 4 và xây dựng thêm tại tầng kỹ thuật;

- Làm việc với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (Chi nhánh Thăng Long) cùng có ý kiến chính thức bằng văn bản về việc cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng mua căn hộ chung cư.

Sau khi thực hiện, gửi kết quả về Sở Tài nguyên và Môi trường để thông báo cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố 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 theo đúng quy định.

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);
- BCĐ 167 – Sở Tài chính;
- Phòng Kinh tế đất (xác định tiền SDD bổ sung);
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P. QLĐ (Việt).



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng