

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: **6701** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2022

Về 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 dự án.

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty cổ phần Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn (nay là Công ty cổ phần Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301899038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 26 tháng 11 năm 2021) đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư đối với chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông tại phường An Phú Đông, Quận 12.

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 21 tháng 8 năm 2020 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 12, Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông - Quận 12 và Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn; 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 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ) 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:

1. Về thành phần hồ sơ

Qua xem xét thành phần hồ sơ, Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã nộp đầy đủ 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 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ), cụ thể:

1.1. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 20 tháng 01 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 326/QĐ-UBND cho Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn chuyển mục đích sử dụng khu đất có diện tích 4.283,8m² để thực hiện dự án chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông theo Quyết định công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án số 4818/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.



1.2. Pháp lý đầu tư, xây dựng và quy hoạch

Ngày 25 tháng 4 năm 2016, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 1455/SQHKT-QHKV2 chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình chung cư nhà ở xã hội tại phường An Phú Đông, Quận 12.

Ngày 24 tháng 8 năm 2016, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có Công văn số 758/HĐXD-QLDA thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông.

Ngày 15 tháng 9 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4818/QĐ-UBND công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông tại phường An Phú Đông, Quận 12.

Ngày 28 tháng 02 năm 2017, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 28 tháng 02 năm 2017 cho Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn được phép xây dựng chung cư nhà ở xã hội tại phường An Phú Đông, Quận 12.

Ngày 23 tháng 01 năm 2019, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 51/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh công trình chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông tại phường An Phú Đông, Quận 12.

Căn cứ giấy phép xây dựng, công trình dự án chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông gồm 01 khối công trình 16 tầng (01 tầng thương mại dịch vụ, trường mầm non, sinh hoạt cộng đồng; 14 tầng căn hộ và 01 tầng mái che thang). Tổng cộng 308 căn hộ, gồm: 61 căn hộ cho thuê, 184 căn hộ bán nhà ở xã hội và 63 căn hộ bán kinh doanh thương mại.

1.3. Nghĩa vụ tài chính: Ngày 10 tháng 4 năm 2018, Cục thuế Thành phố ban hành Quyết định số 964/QĐ-CT về miễn tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn đối với khu đất 4.283,8m² tại phường An Phú Đông, Quận 12 với tổng số tiền được miễn là 10.795.176.000 đồng.

1.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khu đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT74310 ngày 16 tháng 5 năm 2018 cho Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 43838/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 21 tháng 11 năm 2016.

1.5. Nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng

Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án (hệ thống điện, mục hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và đường giao thông, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước) đã được nghiệm thu công trình hoàn thành, đưa vào sử dụng theo các Biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành của chủ đầu tư.

Ngày 26 tháng 12 năm 2019, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng có Thông báo số 248/GĐ-GĐ1/HT về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông, phường An Phú Đông, Quận 12.

eu/

1.6. Phòng cháy chữa cháy: Ngày 05 tháng 11 năm 2018, Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố có Công văn số 1678/PC07-Đ5 đồng ý xác nhận việc nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn đối với công trình chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông, Quận 12.

1.7. Bảo vệ môi trường: Ngày 05 tháng 8 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 2034/QĐ-STNMT-CCBVMT phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Chung cư nhà ở xã hội” tại phường An Phú Đông, Quận 12 của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn. Ngày 06 tháng 8 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 876/GP-STNMT-TNNKS cho phép Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn được xả nước thải vào nguồn nước.

1.8. Chứng nhận sổ căn hộ: Ngày 07 tháng 4 năm 2020, Ủy ban nhân dân quận 12 có Chứng nhận sổ căn hộ số 802/GCN-UBND-ĐT cho chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông, phường An Phú Đông, Quận 12 do Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư.

2. Kết quả kiểm tra hiện trạng

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra tổng thể hiện trạng đầu tư xây dựng đối với chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông tại phường An Phú Đông, Quận 12 theo đề nghị của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn, ghi nhận: Hiện trạng đầu tư xây dựng phù hợp với các bản vẽ đính kèm Công văn số 49/HĐXD-QLTK ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng và các bản vẽ điều chỉnh sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4673/UBND-ĐT ngày 12 tháng 11 năm 2019 về diện tích căn hộ.

Tại buổi kiểm tra, các đơn vị có ý kiến:

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Trong phương án tiêu thụ sản phẩm tại Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, không ghi rõ chủ đầu tư có quyền sở hữu đối với phần thương mại dịch vụ và nhà trẻ tại tầng 1, đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Xây dựng để có ý kiến về nội dung này; Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn cung cấp Giấy triệu tập đương sự ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố về tranh chấp ranh đất với ông Nguyễn Xuân Thiêm.

- Thanh tra Sở Xây dựng: Công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 28 tháng 02 năm 2017 do Sở Xây dựng cấp; Hiện trạng công trình đã xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng, phù hợp với Giấy phép xây dựng được cấp và bản vẽ thiết kế đính kèm Công văn số 49/HĐXD-QLTK ngày 17 tháng 01 năm 2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng; Công trình đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng có Thông báo số 248/GĐ-GĐ1/HT ngày 26 tháng 12 năm 2019 chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn để đưa vào sử dụng. Đối với việc xử phạt vi phạm hành chính, Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 680/QĐ-XPVPHC ngày 28 tháng 03 năm 2019 của Thanh tra Sở Xây dựng; đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3124/QĐ-XPVPHC ngày 24/

tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn đã chấp hành theo Quyết định số 2812/QĐ-CCXP ngày 06 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Ủy ban nhân dân Quận 12: Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch được duyệt và nghiệm thu, bàn giao theo quy định; thực hiện đầu tư kết nối hạ tầng giao thông của dự án với giao thông khu vực (Ủy ban nhân dân Quận 12 đã có Công văn số 9011/UBND-ĐT ngày 27 tháng 11 năm 2018); báo cáo tiến độ đầu tư dự án, các nội dung liên quan dự án và cung cấp pháp lý sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc đất rạch.

3. Xử lý các nội dung theo ý kiến của các cơ quan

Thực hiện ý kiến của các đơn vị tại buổi kiểm tra hiện trạng, ngày 16 tháng 4 năm 2022, Công ty cổ phần Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn có văn bản số 91/CV-SGR báo cáo kết quả thực hiện yêu cầu của Tổ công tác và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, diện tích thương mại dịch vụ và nhà trẻ dự án chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông, Quận 12:

- Về giải quyết tranh chấp ranh đất: Ông Nguyễn Xuân Thiêm đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 1849/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

- Về xác định quyền sở hữu đối với diện tích thương mại dịch vụ, diện tích nhà trẻ tại tầng 1: ngày 26 tháng 4 năm 2022 Sở Xây dựng có Công văn số 4190/SXD-QLN&CS xác nhận phần diện tích thương mại dịch vụ, nhà trẻ không thuộc phần diện tích sử dụng chung.

- Về báo cáo tiến độ đầu tư dự án và cung cấp hồ sơ pháp lý đối với đất có nguồn gốc đất rạch: Công ty có văn bản số 251/SGR-CV ngày 04 tháng 9 năm 2020 gửi Ủy ban nhân dân Quận 12 để báo cáo và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý.

- Về bàn giao hạ tầng kỹ thuật: Ngày 04 tháng 9 năm 2020, Công ty có văn bản số 252/QLDASĐT gửi Sở Giao thông vận tải đề nghị xem xét và tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Ngày 15 tháng 02 năm 2022, Trung tâm Quản lý Hạ tầng giao thông đường bộ - Sở Giao thông vận tải có Công văn số 328/TTQLĐB-QLHT3, ý kiến: “*chủ đầu tư đã cung cấp hồ sơ hoàn công công trình đầy đủ, đạt yêu cầu theo quy định, đã thực hiện đầu tư hoàn thành tuyến đường giao thông nội bộ thuộc khuôn viên của dự án chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông tại phường An Phú Đông, Quận 12. Tuy nhiên, đây chỉ là tuyến đường giao thông nội bộ xung quanh khối nhà chính của chung cư, phục vụ việc lưu thông và sinh hoạt của cư dân trong chung cư, không phải là tuyến đường phục vụ giao thông trong khu vực*”.

- Về đầu tư công trình đường bờ bao rạch Gia, đấu nối giao thông vào dự án: Ủy ban nhân dân Quận 12 có Công văn số 335/UBND-ĐT ngày 18 tháng 01 năm 2022 gửi Công ty, có nội dung: “*Thống nhất chủ trương đầu tư, nâng cấp tuyến đường bờ bao rạch Gia kết nối dự án với đường Vườn Lài bằng 100% nguồn vốn của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn với quy mô cụ thể: Đầu tư đường rộng từ 6,3m đến 7m theo hiện trạng (thực hiện đầu tư mở rộng đoạn vương mặt bằng với*

quy mô mặt đường đủ 7m khi người dân đồng thuận hiến đất, vật kiến trúc và bàn giao mặt bằng để thi công), kết cấu mặt đường bê tông nhựa. Về đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên tuyến đường bờ bao rạch Gia: Để đảm bảo thoát nước tại khu vực, tránh đào đường tái lập nhiều lần gây ảnh hưởng an toàn giao thông cũng như chất lượng công trình và mỹ quan đô thị, Ủy ban nhân dân Quận 12 đề nghị Công ty thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống thoát nước trên tuyến đường bờ bao rạch Gia theo nội dung Công ty đã cam kết”.

4. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến:

- Công ty cổ phần Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn: Nộp hồ sơ đối với 308 căn hộ (gồm 249 căn hộ nhà ở xã hội và 59 căn hộ được kinh doanh thương mại) và phân diện tích thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư tại Chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông nêu trên cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ) hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua tự đi đăng ký. Công ty và người mua căn hộ 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. Đối với các căn hộ nhà ở xã hội, Công ty cổ phần Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn có trách nhiệm lập danh sách các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi Sở Xây dựng để được kiểm tra, xác nhận theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Tiếp nhận hồ sơ đối với 308 căn (gồm 249 căn hộ nhà ở xã hội và 59 căn hộ được kinh doanh thương mại) và phân diện tích thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư tại chung cư nhà ở xã hội An Phú Đông nêu trên và thực hiện các nội dung quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển hồ sơ, sơ đồ nhà đất đã kiểm tra đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà đất, cấp Giấy chứng nhận, đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
 - VP. UBNDTP (đăng lên trang TTĐT);
 - Sở Xây dựng; Cục Thuế Thành phố;
 - Sở Giao thông vận tải (để biết);
 - UBND Quận 12;
 - UBND p. An Phú Đông - Quận 12;
 - VPS (đăng lên trang TTĐT);
 - Lưu: VP, QLĐ.
- DT: Quang 10

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng