



Cơ quan: Sở Tài nguyên
và Môi trường, Thành
phố Hồ Chí Minh
Email:
stnmt@phcm.gov.vn
Thời gian ký:
30.08.2022 17:42:11
+07:00

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: 7286 /STNMT-QLĐ
V/v thông báo 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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 38/HTC ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn về đề nghị có văn bản đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà B25 tại Dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn do Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn làm chủ đầu tư.

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 04 tháng 8 năm 2022 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 huyện Hóc Môn, Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn và Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn; 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 như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

Qua xem xét thành phần hồ sơ, Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn đã nộp cơ bản 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, cụ thể:

1.1. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 27 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 6203/QĐ-UBND chấp thuận cho Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn được sử dụng khu đất 42.944,9m² tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn để đầu tư xây dựng Khu nhà ở theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 2815/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố. *luul*



1.2. Về đầu tư dự án

Ngày 07 tháng 7 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3531/UBND-ĐTMT về công nhận Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, diện tích 42.944,9m².

Ngày 31 tháng 5 năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2815/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án nêu trên do Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn làm chủ đầu tư.

Ngày 03 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 3649/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung nội dung Quyết định số 2815/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn do Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn làm chủ đầu tư.

1.3. Pháp lý quy hoạch và xây dựng

- Về quy hoạch: Ngày 27 tháng 02 năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có Quyết định số 865/QĐ-UBND về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn; sau đó, Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2017 đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn điều chỉnh tại các Quyết định: số 99/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2018, số 5500/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2019 và số 423/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2020.

- Về xây dựng: Ngày 19 tháng 5 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 5264/SXD-CPXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình thuộc dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn.

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, Sở Xây dựng có Công văn số 7119/SXD-CPXD có ý kiến *về việc lắp đặt thang máy cho nhà ở liền kề* tại dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, với nội dung: “*Hạng mục nhà ở liền kề tại dự án nêu trên đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 5264/SXD-CPXD ngày 19/5/2020. Việc lắp đặt thang máy bên trong căn nhà không làm thay đổi nội dung đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 5264/SXD-CPXD ngày 19/5/2020. Chủ đầu tư có trách nhiệm thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14) để triển khai thực hiện và phải tuân thủ quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.*”

1.4. Nghĩa vụ tài chính

Ngày 08 tháng 6 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 2450/QĐ-UBND duyệt phương án giá đất theo giá thị trường đối với khu đất có diện tích 42.944,9m² tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn làm cơ sở để Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn thực hiện nghĩa vụ tài chính khi đầu tư

xây dựng khu nhà ở.

Ngày 29 tháng 6 năm 2018, Cục thuế Thành phố có Thông báo số 10784/TB-CT thông báo số tiền sử dụng đất Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn phải nộp. Ngày 30 tháng 11 năm 2018, Chi cục thuế huyện Hóc Môn có Giấy xác nhận số 10784/CCT-TBa xác nhận Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn đã nộp tiền sử dụng đất.

Ngày 03 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 3649/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung nội dung Quyết định số 2815/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới, Đông, huyện Hóc Môn do Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn làm chủ đầu tư; theo đó, tại khoản 7 Điều 1 Quyết định có nội dung: “*Bổ sung trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường tại khoản 3 Điều 3: Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn để hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) từ việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án theo quy định.*”

Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đang phối hợp với các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và Chủ đầu tư để xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (*nếu có*) từ việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án theo quy định.

1.5. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 22 tháng 01 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CT84437 cho Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn thửa đất 1054, tờ bản đồ số 29 (tài liệu năm 2005) diện tích 158,9m² (*Lô B25*).

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

Căn nhà B25 thuộc Dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn đã được Chủ đầu tư và đơn vị liên quan nghiệm thu theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng ngày 10 tháng 3 năm 2022.

1.7. Phòng cháy chữa cháy

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố có Văn bản số 555/PC07-Đ2 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà (trụ nước chữa cháy) – Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn do Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn làm chủ đầu tư.

1.8. Bảo vệ môi trường

Ngày 20 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 5605/XN-UBND của dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn. *luu*

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 1617/GPXD đối với công trình Trường mẫu giáo và Trạm xử lý nước thải; đến thời điểm kiểm tra, Chủ đầu tư đang đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải (*chưa được cấp Giấy phép môi trường - về nội dung cấp phép xã nước thải vào nguồn nước*).

1.9. Chứng nhận số nhà

Ngày 14 tháng 4 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Chứng nhận số nhà số 215/CN-UBND chứng nhận căn nhà tại vị trí thửa đất 1054, tờ bản đồ số 29 (tài liệu năm 2005) được mang số: B25 đường N1 – Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, ấp Mỹ Hòa 4, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn.

1.10. Về bàn giao, tiếp nhận hạ tầng

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, Sở Giao thông vận tải có Quyết định số 1869/QĐ-SGTVT về tiếp nhận và phân cấp quản lý các công trình hạ tầng giao thông dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn do Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn làm chủ đầu tư.

Ngày 15 tháng 3 năm 2021, Sở Xây dựng có Quyết định số 256/QĐ-SXD-HTKT về phân cấp quản lý hệ thống thoát nước, công viên, cây xanh và chiếu sáng thuộc dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có Công văn số 1994/UBND-QLĐT tiếp nhận và phân cấp quản lý các công trình hạ tầng giao thông, hệ thống thoát nước và công viên, cây xanh tại dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn.

2. Kết quả kiểm tra hiện trạng

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra tổng thể hiện trạng đầu tư xây dựng đối với căn nhà Lô B25 theo đề nghị của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn, ghi nhận:

- Vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ Hiện trạng- vị trí phân lô số 9382.ĐĐ/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 02 tháng 10 năm 2018.

- Về tranh chấp, khiếu nại: Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn thì đến thời điểm kiểm tra, Ủy ban nhân dân xã chưa nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại liên quan đến thực hiện dự án của Chủ đầu tư.

- Chủ đầu tư đã xây dựng hạ tầng của dự án và bàn giao cho cơ quan quản lý (*Quyết định số 1869/QĐ-SGTVT ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Sở Giao thông vận tải; Quyết định số 256/QĐ-SXD-KTKT ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Sở Xây dựng; Công văn số 1994/UBND-QLĐT ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn*).

- Công trình công cộng tại dự án theo quy hoạch: chưa đầu tư xây dựng.
- Trạm xử lý nước thải: Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 1617/GPXD ngày 31 tháng 12 năm 2021, Chủ đầu tư đang đầu tư xây dựng.

- Đối với căn nhà Lô B25: xây dựng đúng với thiết kế được thẩm định, bản vẽ mẫu nhà đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại Công văn số 5264/SXD-CPXD ngày 19 tháng 5 năm 2020.

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

- Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn: Nộp hồ sơ đối với căn nhà Lô B25 thuộc dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn 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 Cổ phần Thương mại Hóc Môn và người mua nhà 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.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Tiếp nhận hồ sơ đối với căn nhà Lô B25 thuộc dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn và thực hiện các nội dung quy định tại khoản 4, 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*); thu hồi, lưu trữ Giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty đối với lô đất trên theo quy định.

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 cho bên mua, lưu trữ hồ sơ theo quy định./. *keul*

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP. UBNDTP (đăng lên trang TTĐT);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND huyện Hóc Môn;
- UBND xã Xuân Thới Đông, HHM;
- VPS (đăng lên trang TTĐT);
- Lưu: VT, QLĐ. Dũng. §

