

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 14 tháng 4 năm 2023

Số:.....**3472**.../STNMT-QLĐ

Về cấp Giấy chứng nhận cho
người mua trong dự án Khu phức hợp
TM DV và nhà ở tại phường Tân Thuận
Đông, Quận 7 do Công ty Cổ phần
Thương Tín Tàu Cuốc làm chủ đầu tư.

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 01/2023/CV-TTTC ngày 14 tháng 02 năm 2023 và số 02/2023/CV-TTTC ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc đề nghị 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 đối với 06 căn nhà thuộc lô G18, G19, C18, C36, D16 và D32 của dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Tân Thuận Đông, Quận 7 do Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc làm chủ đầu tư.

Ngày 17 tháng 03 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 7, Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông – Quận 7 và Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình xây dựng của căn nhà trên tại địa chỉ 16/9 Bùi Văn Ba, phường Tân Thuận Đông, quận 7.

Theo hồ sơ sử dụng đất và kết quả kiểm tra hiện trạng đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất và quy hoạch, xây dựng

- Nguồn gốc khu đất:

Khu đất tại số 16/9 đường Bùi Văn Ba, phường Tân Thuận Đông quận 7 trước đây do Công ty Thị công cơ giới thủy đầu tư và xây dựng (thuộc Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn) sử dụng làm trụ sở và nhà xưởng sửa chữa tàu, diện tích 70.927m², được Ủy ban nhân dân Thành phố cho thuê tại Quyết định số 2753/QĐ-UB ngày 14 tháng 6 năm 2004, thời hạn đến hết năm 2020. Công ty đã ký hợp đồng thuê đất, số 5123/HĐTD-ĐKKTD ngày 16 tháng 8 năm 2004 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số 00028/1a QSDĐ/1600/UB ngày 02 tháng 8 năm 2004. Sở Tài nguyên và Môi trường đã thu hồi bản chính Giấy chứng nhận này.

- Pháp lý sử dụng đất:

Ngày 23 tháng 7 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3571/QĐ-UBND về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại số 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu



luu

phố 2, phường Tân Thuận Đông, Quận 7 do Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (nay là Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc) làm chủ đầu tư.

Ngày 07 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6513/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc để xây dựng Khu phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở số 16/9 đường Bùi Văn Ba, Khu phố 2, phường Tân Thuận Đông, Quận 7;

Vị trí ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 43493.KĐ/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 17 tháng 6 năm 2013;

Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Thời hạn: 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất; người nhận chuyển nhượng nhà ở tại dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với thời hạn lâu dài.

- Quy hoạch:

Ngày 17 tháng 12 năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận 7 ban hành Quyết định số 138/QĐ-UBND Quận về việc duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở do Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc làm chủ đầu tư tại phường Tân Thuận Đông, Quận 7, với cơ cấu sử dụng đất:

Diện tích đất chung cư kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng: 5.767,3 m²;

Diện tích đất nhà ở riêng lẻ (liên kế và biệt thự gồm 226 lô): 29.622,5 m².

Diện tích xây dựng công trình công cộng (gồm đường giao thông công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; hệ thống bờ kè rạch Tắc Rối, rạch Bến Ngựa, hành lang ven kênh rạch; khu cây xanh công cộng, cây xanh cảnh quan ven rạch; sân nhà trẻ bố trí tại khối để chung cư), sau khi hoàn thành xây dựng Công ty phải bàn giao lại cho các cơ quan Nhà nước chuyên ngành quản lý.

Ngày 04 tháng 7 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phê duyệt Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 8786-ĐĐ/GĐ-TNMT.

2. Về điều tiết quỹ nhà ở xã hội:

Theo Khoản 11 Điều 1 của Quyết định số 3571/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố thì không điều tiết nhà ở xã hội theo ý kiến của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 711/BXD-QLN ngày 07 tháng 4 năm 2015 về hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ điều tiết quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại.

3. Về tiền sử dụng đất

Ngày 14 tháng 6 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3059/QĐ-UBND về phê duyệt phương án giá đất cụ thể theo giá thị trường đối với khu đất 76.820,8m² tại số 16/9 Bùi Văn Ba, phường Tân Thuận Đông, Quận 7 để Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở; tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 346.309.407.383 đồng, tương ứng theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận 7;

Ngày 20 tháng 6 năm 2016, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh có Thông

lưu

báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 7276/TB-CT với số tiền lệ phí trước bạ phải nộp là 262.732.120 đồng và Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 7277/TB-CT với số tiền sử dụng đất phải nộp là 346.309.407.000 đồng.

Ngày 09 tháng 9 năm 2016, Chi cục Thuế quận 7 có Thông báo số 9521/TB-CCT-KTT xác nhận Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc đã nộp số tiền trên.

4. Về cấp Giấy chứng nhận

Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 222/226 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty, còn lại 04 lô (C18, C36, D16, D32) chưa cấp do trước đây có tranh chấp với các hộ dân. Nay Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc có Công văn số 05/2023/CV-TTTC ngày 17 tháng 4 năm 2023 kèm Công văn số 356/UBND ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông Quận 7 có ý kiến:

“Từ năm 2019 đến nay, UBND phường có phối hợp với Công ty thực hiện xong việc vận động, thỏa thuận, nhận hoàn trả, bàn giao phần diện tích đất của 13 hộ dân giáp ranh dự án. Còn lại 01 trường hợp là hộ ông Nguyễn Tiến Đức.

Liên quan đến (hộ Ông Nguyễn Tiến Đức), UBND Phường Tân Thuận Đông đã tổ chức mời hộ ông Đức làm việc rất nhiều lần, nhưng gia đình vẫn không hợp tác, Theo thiết kế được duyệt phần này nằm trong ranh dự án của công ty Tàu Cuốc đã được giao đất và cấp GCN QSDĐ cho Công ty Tàu Cuốc); vị trí này tiếp giáp ngay phần vỉa hè cây xanh của đường N2 trong khu Dự án

Qua các lần làm việc phía Công ty vận động, làm việc, trao đổi thể hiện thiện chí và mong muốn được thỏa thuận để hoàn tất hồ sơ thỏa thuận, hỗ trợ kinh phí để ông Đức bàn giao mặt bằng. Mặc dù Công ty sẵn sàng thỏa thuận với mức giá cao hơn so với 12 hộ dân đã thỏa thuận trước đó nhưng hộ ông Nguyễn Tiến Đức và gia đình vẫn không đồng ý bàn giao phần đất với diện tích 2m x 7.8m giáp ranh dự án. Gia đình có mong muốn xin giữ lại phần đất trên.

*UBND phường cũng đã làm việc với Công ty về trường hợp ông Nguyễn Tiến Đức đồng thời đề nghị Công ty sớm thực hiện việc vận động, thỏa thuận đối với hộ ông Nguyễn Tiến Đức để bàn giao phần diện tích đất **lấn**. Nếu hộ ông Nguyễn Tiến Đức không chấp nhận việc bàn giao thì đề nghị Công ty chuyển hồ sơ đến cơ quan chức năng xử lý theo quy định pháp luật”.*

Về vi phạm trong hoạt động xây dựng đối với 04 căn nhà tại lô C18, C36, D16 và D32) theo ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông, Công ty đã có vi phạm trong hoạt động xây dựng công trình tại dự án làm lún, nứt nhà của các hộ dân lân cận. Thanh tra Sở Xây dựng đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính và Công ty đã chấp hành. Công ty đã hòa giải thành với các hộ dân, các hộ dân đồng ý nhận tiền hỗ trợ, bồi thường từ phía Công ty, cam kết tự khắc phục sửa chữa các hư hỏng, không thắc mắc khiếu nại và rút đơn khiếu nại đã gửi đến các cơ quan có thẩm quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông, Quận 7. *keul*

5. Về có ý kiến cấp Giấy chứng nhận cho người mua

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra 02 đợt (220/226 căn) gồm Công văn số 7390/STNMT-QLĐ ngày 31 tháng 7 năm 2018, công văn số 2233/STNMT-QLĐ ngày 25 tháng 3 năm 2020.

6. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 17 tháng 03 năm 2023, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 7, Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông – Quận 7, Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc) đã kiểm tra các căn nhà tại các lô đất số C36, C18, D16, D32, G18 và G19. Đoàn kiểm tra có ý kiến, như sau:

- Căn nhà C36 đang hoàn thiện (không kiểm tra)
- 03 căn nhà thuộc lô (C18, D16, D32) đã xây dựng xong phù hợp theo quy định quản lý đô thị đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt theo quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 7 và phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở các mẫu nhà đã được thẩm định kèm theo Công văn số 540/HĐXD-QLDA ngày 12 tháng 7 năm 2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng.

- 02 căn nhà thuộc lô G18, G19 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT59403 và số CT59404 ngày 28 tháng 11 năm 2016 đã xây dựng xong phù hợp theo Giấy phép xây dựng số 141/GPXD ngày 04/12/2020 do Sở Xây dựng cấp;

Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông, Quận 7 có ý kiến: Tại thời điểm kiểm tra chưa nhận được đơn thư tranh chấp, khiếu nại liên quan đến khu đất.

Việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng dự án theo Giấy phép xây dựng số 171/GPXD ngày 27 tháng 9 năm 2016 của Sở Xây dựng đã được đầu tư xây dựng, nghiệm thu, đưa vào sử dụng, nhưng chưa bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

Các căn nhà thấp tầng trong dự án đã được cấp sổ nhà theo Chứng nhận sổ nhà số 1152/CN-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận 7.

7. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi Trường

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi Trường đề nghị:

- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc:

- + 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 người mua nhà hoặc cung cấp hồ sơ cho người mua để tự đăng ký); thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 72 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ đối với 05 căn nhà thuộc lô C18, D16, D32, G18 và G19, nếu Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc chậm trễ trong việc lập hồ sơ cho người mua nhà thì sẽ bị xử phạt

huu

theo quy định tại Văn bản số 14/VBHN-BTMT ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hợp nhất văn bản quy phạm pháp luật (Nghị định số 91/2019/NĐ-CP và Nghị định số 04/2022/NĐ-CP) về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Trường hợp Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc 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.

+ Công ty hoặc người mua nhà thực hiện trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

+ Khẩn trương bàn giao bàn cơ sở hạ tầng (hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn, công viên...) cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- **Ủy ban nhân dân Quận 7:** Yêu cầu Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc khẩn trương bàn giao bàn cơ sở hạ tầng (hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn, công viên,...) theo quy định.

- **Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố:**

+ Tiếp nhận hồ sơ đối với các căn nhà tại các lô đất: C18, D16, D32, G18 và G19 thuộc dự án nêu trên để xem xét 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 và cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

+ Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc đối với căn nhà G18 và G19; Cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

+ Trước khi xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng, đề nghị Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố kiểm tra xác minh tình trạng thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc theo quy định.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ thẩm định điều kiện cấp giấy chứng nhận 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 mua nhà đồng thời lưu trữ theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- VP UBND TP đưa lên cổng thông tin điện tử;
- Cục Thuế TP;
- UBND quận 7;
- CCT Khu vực Q7-Nhà Bè;
- UBND P Tân Thuận Đông, Q.7;
- VP Sở đưa lên cổng thông tin điện tử;
- Lưu (VP+QLĐ).

DT+VT: Dieu/ CtyTienPhat/CtyTaucuoc 40

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng