

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: **8345** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **08** tháng **9** năm 2023

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng
đất, nhà ở và công trình xây dựng của
dự án Khu định cư phía Nam đường Lý
Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 16/Cty-KHĐT đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 04 nền (thửa 13-56, 214-3, 18, 17 tờ bản đồ số 74) thuộc dự án Khu định cư phía Nam đường Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú.

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 15 tháng 5 năm 2023 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 6, Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 6 và Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Chủ đầu tư

Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0300407614 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 9 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 17 tháng 01 năm 2018 (được chuyển thể từ doanh nghiệp nhà nước: Công ty Xây dựng và phát triển kinh tế Quận 6, số đăng ký kinh doanh 4106000287 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 06 tháng 9 năm 2006).

Địa chỉ trụ sở: số 184-186 đường Hậu Giang, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 05 tháng 11 năm 2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4603/QĐ-UB về việc thu hồi 58.363m² đất và giao 66.297m² đất (trong đó gồm 57.787,1m² đất thu hồi nêu trên và 8.509,9m² đất là đường rạch) tại Phường 10, Quận 6 cho Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận 6 để đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư và khu nhà ở phía Nam Lý Chiêu Hoàng.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 15521/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm duyệt ngày 17



WU

tháng 01 năm 2006.

3. Quy hoạch

Ngày 06 tháng 6 năm 2001, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có Quyết định số 1711/KTS.T-ĐB1 duyệt quy hoạch chi tiết khu nhà ở phía Nam Lý Chiêu Hoàng tại Phường 10, Quận 6 với tổng diện tích khu đất: 76.487m² trong đó diện tích đất ở: **30.271,74m²** tương đương 674 nền.

Giấy phép xây dựng số 125/GPXD ngày 12 tháng 11 năm 2013 của Sở Xây dựng đối với các công trình thuộc dự án Khu định cư phía Nam đường Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6.

Ngày 18 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận 6 có Văn bản số 3855/UBND-QLĐT về thay đổi một số chi tiết kiến trúc khi thỏa thuận xây dựng trong khu dân cư quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 trên địa bàn Quận 6.

Công văn số 1675/UB ngày 31 tháng 5 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Quận 6 xác nhận thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và Biên bản bàn giao – tiếp nhận công trình hoàn thành ngày 18 tháng 10 năm 2016.

Quyết định cấp sổ nhà số 289/QĐ-UB ngày 29 tháng 01 năm 2003, Quyết định số 3625/QĐ-UBND-QLĐT ngày 14 tháng 9 năm 2009 và Quyết định số 5989/QĐ-UBND-QLĐT ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Quận 6

4. Nghĩa vụ tài chính

Theo xác định của Chi cục Thuế Quận 6 tại Giấy xác nhận số 272/CTT.Tr.Bạ ngày 11 tháng 6 năm 2007 thì tiền sử dụng đất đối với **30.272m²** đất ở của dự án là 16.522.594.150 VND (Mười sáu tỷ năm trăm hai mươi hai triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn một trăm năm mươi đồng). Công ty đã nộp ngân sách, được Chi cục Thuế Quận 6 xác nhận tại Giấy xác nhận số 272/CTT.Tr.Bạ nêu trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 17 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số T01922/10a, T01923/10a, T01924/10a, T01925/10a, T01926/10a, T01927/10a, T01928/10a, T01929/10a, T01930/10a, số T01931/10a ngày 28 tháng 8 năm 2006 và 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT20109, CT20110, CT20111, CT20112, CT20113, CT20114, CT20115 ngày 20 tháng 02 năm 2013 cho Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận 6 tương ứng với 140 nền với tổng diện tích đất ở là 10.578,1 m²; đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố cập nhật biến động tên người được cấp giấy chứng nhận thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú do chuyển đổi doanh nghiệp thành công ty cổ phần vào ngày 27 tháng 02 năm 2014.

4. Về đầu tư xây dựng

- Về thực hiện hạ tầng: Ủy ban nhân dân Quận 6 có văn bản số 1675/UB ngày 31 tháng 5 năm 2005 xác nhận đã thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại Khu định cư phía Nam đường Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6; Biên bản nghiệm thu hệ thống giao thông và thoát nước ngày 18 tháng 10 năm

2016; Biên bản nghiệm thu mạng lưới cấp nước ngày 04 tháng 12 năm 2012.

- Trong số 140 nền đất Công ty Bình Phú đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu trên (gồm lô A có 19 nền, lô B có 89 nền và lô P có 25 nền, Lô C có 07 nền), thì:

- Lô B đã được cấp Giấy chứng nhận trực tiếp cho người mua 86/89 nền, cụ thể:

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01930/10a ngày 28 tháng 8 năm 2006 gồm 16 thửa từ thửa số 13-35 đến 13-50 (tương ứng 16 nền, từ nền số 01 đến nền số 16 lô B khu định cư); trong đó Công ty đã đầu tư xây dựng nhà theo tiến độ và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 6 cấp Giấy chứng nhận trực tiếp cho người mua 15/16 nền;

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01931/10a ngày 28 tháng 8 năm 2005 gồm 23 thửa từ thửa số 13-51 đến 13-73 (tương ứng 23 nền, từ nền số 17 đến nền số 28 và từ nền số 61 đến nền số 71 lô B khu định cư); trong đó Công ty đã đầu tư xây dựng nhà theo tiến độ và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 6 cấp Giấy chứng nhận trực tiếp cho người mua 22/23 nền.

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01925/10a ngày 28 tháng 8 năm 2005 gồm 17 thửa từ thửa số 214-1 đến 214-17 (tương ứng 17 nền, từ nền số 29 đến nền số 45 lô B khu định cư); trong đó Công ty đã đầu tư xây dựng nhà theo tiến độ và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 6 cấp Giấy chứng nhận trực tiếp cho người mua 16/17 nền.

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01929/10a ngày 28 tháng 8 năm 2005 gồm 15 thửa từ thửa số 214-18 đến 214-32 (tương ứng 15 nền, từ nền số 46 đến nền số 60 lô B khu định cư); trong đó Công ty đã đầu tư xây dựng nhà theo tiến độ và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 6 cấp Giấy chứng nhận trực tiếp cho người mua 15/15 nền.

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01924/10a ngày 28 tháng 8 năm 2005 gồm 18 thửa từ thửa số 13-74 đến 13-88 (tương ứng 18 nền, từ nền số 72 đến nền số 89 lô B khu định cư); trong đó Công ty đã đầu tư xây dựng nhà theo tiến độ và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 6 cấp Giấy chứng nhận trực tiếp cho người mua 18/18 nền.

Đối với 03 nền còn lại thuộc lô B, Công ty đã xây dựng nhà 02/03 nền và nay đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thông tin về 02 nền đất/căn nhà này như sau:

STT	SỐ NỀN	THỬA	TỜ BẢN ĐỒ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ GCN	NGÀY CẤP GCN
1	22	13-56	74	76,0	T01931/10a	28/8/2006
2	31	214-3	74	76,0	T01925/10a	28/8/2006

Tu

- Lô C có 07 nền chưa cấp Giấy chứng nhận trực tiếp cho người mua, Công ty đã xây dựng nhà 02/07 nền và nay đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thông tin về 02 nền đất/căn nhà này như sau:

STT	SỐ NỀN	THỬA	TỜ BẢN ĐỒ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ GCN	NGÀY CẤP GCN
1	03	18	74	72,0	CT20110	20/02/2013
2	04	17	74	66,0	CT20112	20/02/2013

6. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng:

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình xây dựng 02 nền thuộc lô B và 02 nền thuộc lô C nêu trên do Công ty đề nghị cấp Giấy chứng nhận; tham gia gồm các đại diện: Sở Xây dựng (Thanh tra - Sở Xây dựng), Ủy ban nhân dân Quận 6, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 6 và Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú. Căn cứ kết quả kiểm tra hiện trạng và hồ sơ do Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú cung cấp, các đơn vị có ý kiến như sau:

- Ý kiến của đại diện Thanh tra – Sở Xây dựng:

+ Hiện trạng 02 căn nhà thuộc thửa đất số 18 (nền 03 lô C) và 17 (nền 04 lô C) tờ bản đồ số 74 xây dựng hoàn thành đúng theo Giấy phép xây dựng số 464/GPXD do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 08 tháng 9 năm 2022.

+ Hiện trạng căn nhà thuộc thửa đất số 214-3 (nền 31 lô B) tờ bản đồ số 74 xây dựng hoàn thành đúng theo Giấy phép xây dựng số 370/GPXD do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 08 tháng 7 năm 2022.

+ Hiện trạng căn nhà thuộc thửa đất số 13-56 (nền 22 lô B) tờ bản đồ số 74 xây dựng hoàn thành đúng theo Bản vẽ được duyệt đính kèm Công văn số 1711/KTS.T-ĐB1 ngày 06 tháng 6 năm 2001 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố, Công văn số 3855/UBND-QLĐ ngày 18 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Quận 6, Giấy phép xây dựng số 125/GPXD ngày 12 tháng 11 năm 2013 của Sở Xây dựng.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận 6: Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và đã bàn giao cho nhà nước quản lý.

- Ý kiến Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 6: chưa nhận được đơn thư khiếu nại, tranh chấp liên quan đến dự án Khu định cư phía Nam Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo đề nghị các đơn vị sau thực hiện:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú:

Handwritten signature

+ Cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 04 nền: lô B 02 nền (nền 22 thuộc thửa đất số 13-56 tờ bản đồ số 74, nền 31 thuộc thửa đất số 214-3 tờ bản đồ số 74) và lô C 02 nền (nền 03 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 74, nền 04 thuộc thửa đất số 17 tờ bản đồ số 74) cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố theo quy định tại khoản 22 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai hoặc cung cấp hồ sơ để người mua căn hộ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Trường hợp chưa thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở, Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú 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.

+ Liên hệ Cục thuế Thành phố để được hướng dẫn thực hiện trước bạ quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú phải đảm bảo các quy định về môi trường theo quy định khi công trình nhà ở thuộc dự án đưa vào vận hành, khai thác sử dụng cho đến khi bàn giao cho cơ quan, đơn vị có chức năng và hoàn tất đầu tư hạ tầng, công trình công cộng bàn giao cho cơ quan chuyên ngành theo quy định.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Tiếp nhận hồ sơ đối với 04 nền 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; chỉnh lý giảm diện tích trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng nay cấp Giấy chứng nhận và cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định (lưu ý: kiểm tra xác minh tình trạng thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất 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).

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ (gồm bản vẽ và các văn bản nêu trên) đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để thực hiện việc 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 theo quy định; đồng thời, đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố lưu trữ hồ sơ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND Quận 6;
- UBND Phường 10, Quận 6;
- VPS (đưa lên công TTĐT);
- Chi cục Bảo vệ môi trường;
- Lưu: VP, QLĐ (Ngọc) 9



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng