

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: **406** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng **04** năm 2024

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, công trình xây dựng của chủ đầu tư đối với Chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đề nghị 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 mua nhà tại Chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai làm chủ đầu tư.

Ngày 28 tháng 6 năm 2019, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay thuộc thành phố Thủ Đức), Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, Quận 2 (nay thuộc thành phố Thủ Đức) và Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình Chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2 (nay thuộc thành phố Thủ Đức). Đến ngày 05 tháng 11 năm 2020, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Quận 2, Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, Quận 2 và Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đã tiến hành kiểm tra việc khắc phục các nội dung theo ghi nhận tại Biên bản kiểm tra ngày 28 tháng 6 năm 2019.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai có Văn bản số 31/GCN.DECA.23 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ Biên bản kiểm tra vào ngày 28 tháng 6 năm 2019 và ngày 05 tháng 11 năm 2020, sớm có văn bản gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố tiếp nhận hồ sơ xin 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 tại Chung cư De Capella, phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức. *luul*



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 vào ngày 28 tháng 6 năm 2019, ngày 05 tháng 11 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 2 (nay thuộc thành phố Thủ Đức), Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, Quận 2 (nay thuộc thành phố Thủ Đức) và Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai; 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 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành hành Luật Đất đai) 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 Quốc Cường Gia Lai 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, cụ thể:

1.1. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 13 tháng 3 năm 2000, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 218/QĐ-TTg thu hồi 16.580 m² đất thuộc phường Bình Khánh, Quận 2 và giao cho Công ty Phát triển kinh tế - kỹ thuật Việt Nam sử dụng 14.508 m² trong diện tích đất thu hồi để đầu tư xây dựng khu nhà ở theo dự án đầu tư đã được duyệt.

Ngày 26 tháng 12 năm 2005, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 6521/QĐ-UBND điều chỉnh diện tích đất thu hồi và giao tại Quyết định số 218/QĐ-TTg ngày 13 tháng 3 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ; theo đó, thu hồi 14.518 m² đất thuộc phường Bình Khánh, Quận 2 và giao cho Công ty Phát triển kinh tế - kỹ thuật Việt Nam sử dụng 13.457 m² đất.

Ngày 16 tháng 7 năm 2007, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 3134/QĐ-UBND điều chỉnh diện tích đất giao cho Công ty Phát triển kinh tế - kỹ thuật Việt Nam theo Quyết định số 218/QĐ-TTg ngày 13 tháng 3 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố; theo đó, thu hồi 14.518 m² đất thuộc phường Bình Khánh, Quận 2 và giao cho Công ty Phát triển kinh tế - kỹ thuật Việt Nam sử dụng 13.367 m² đất.

Ngày 13 tháng 9 năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT24293 cho Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế kỹ thuật Sài Gòn khu đất diện tích 4.684,5 m² thuộc thửa 115, 126 tờ bản đồ số 5 phường Bình Khánh, Quận 2; mục đích sử dụng: đất ở

luat

tại đô thị (xây dựng chung cư); nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Quyết định số 218/QĐ-TTg ngày 13 tháng 3 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2005, số 3134/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố). Ngày 18 tháng 5 năm 2016, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật biến động tại trang 3 Giấy chứng nhận nêu trên với nội dung chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.

Vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 21693/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 01 tháng 11 năm 2011.

1.2. Về dự án đầu tư

Ngày 29 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 2114/QĐ-UBND chấp thuận cho Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế kỹ thuật Sài Gòn chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở đường Lương Định Của tại số 3/8 đường Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2 (Khu chung cư, diện tích 4.684,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT24293 ngày 13 tháng 9 năm 2013 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố cấp) cho Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.

1.3. Về quy hoạch

Ngày 08 tháng 12 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 15999/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2.

Ngày 02 tháng 10 năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 4187/QĐ-UBND phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2.

Ngày 14 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 5102/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 4187/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2015 về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2.

Ngày 27 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Quyết định số 4008/QĐ-UBND điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng diện tích 4.684,5 m² thuộc dự án Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2.

1.4. Về xây dựng

Ngày 13 tháng 11 năm 2015, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 1613/HĐXD-QLDA thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Chung cư thuộc dự án Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2 do Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế kỹ thuật Sài Gòn làm chủ đầu tư. *luul*

Ngày 16 tháng 12 năm 2015, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 1710/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình chung cư De Capella tại phường Bình Khánh, Quận 2 do Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế kỹ thuật Sài Gòn làm chủ đầu tư.

Ngày 08 tháng 3 năm 2016, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 30/GPXD cho Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế kỹ thuật Sài Gòn được phép xây dựng công trình chung cư cao tầng tại khu đất diện tích 4.684,5 m², phường Bình Khánh, Quận 2.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 618/HĐXD-QLDA thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (điều chỉnh) công trình Chung cư thuộc dự án Khu nhà ở Lượng Định Cửa, phường Bình Khánh, Quận 2 (Chung cư De Capella) do Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai làm chủ đầu tư.

Ngày 20 tháng 11 năm 2018, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 733/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật (điều chỉnh) công trình chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lượng Định Cửa, phường Bình Khánh, Quận 2 (Chung cư De Capella) do Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai làm chủ đầu tư.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019, Sở Xây dựng cấp Phụ lục Giấy phép xây dựng số 33/PLGPXD (*Giấy phép xây dựng số 30/GPXD ngày 08 tháng 3 năm 2016 do Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế kỹ thuật Sài Gòn*).

1.5. Về nghĩa vụ tài chính về đất đai

Ngày 25 tháng 10 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 567/STNMT-KTĐ-BGĐ có ý kiến về rà soát nghĩa vụ tài chính bổ sung khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 4.684,5 m² xây dựng khu chung cư thuộc dự án Khu nhà ở Lượng Định Cửa, phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức.

1.6. Về nghiệm thu hoàn thành công trình

Ngày 02 tháng 4 năm 2019, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng có Thông báo số 50/GĐ-GĐ1.HT về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng Chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lượng Định Cửa, phường Bình Khánh, Quận 2.

2. Tình hình thực hiện dự án

2.1. Về phòng cháy chữa cháy

Ngày 21 tháng 01 năm 2019, Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố có Công văn số 54/PC07-Đ5 về nghiệm

Luật

thu phòng cháy chữa cháy công trình Chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2.

2.2. Về môi trường

Ngày 19 tháng 8 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 713/GP-STNMT-TNNKS cho phép Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai được xả nước thải vào hệ thống cống chung của Thành phố đối với dự án Chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2.

2.3. Về cấp số nhà

Ngày 22 tháng 4 năm 2019, Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Chứng nhận số nhà số 183/UBND-CN chứng nhận công trình tại thửa đất số 115, 126 tờ bản đồ số 5, phường Bình Khánh, Quận 2 được mang số 116 đường Lương Định Của, Khu phố 3, phường Bình Khánh, Quận 2.

Ngày 06 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 1536/UBND-QLĐT thống nhất chốt số căn hộ Chung cư De Capella do Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai làm chủ đầu tư.

3. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Ngày 28 tháng 6 năm 2019, đại diện các đơn vị và Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình Chung cư De Capella, ghi nhận:

- Về tranh chấp, khiếu nại: có đơn thư phản ánh của người dân khu vực về gây ô nhiễm môi trường, cụ thể là hệ thống xả thải, hệ thống đấu nối thoát nước; Ủy ban nhân dân quận 2 và Chi cục Bảo vệ môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đang xử lý.

- Đoàn kiểm tra đã kiểm tra tổng thể hiện trạng đầu tư xây dựng công trình tại dự án (*sân thượng, khu thương mại – dịch vụ, các căn hộ điển hình, tầng kỹ thuật, hồ bơi, phòng sinh hoạt cộng đồng, tầng hầm, ...*) ghi nhận hiện trạng đầu tư khối công trình, căn hộ phù hợp với bản vẽ mặt bằng từng tầng đính kèm thông báo thẩm định thiết kế kỹ thuật (điều chỉnh) số 733/HĐXD-QLTK ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng và Giấy phép xây dựng số 30/GPXD ngày 08 tháng 3 năm 2016, Phụ lục Giấy phép xây dựng số 33/PLGPXD ngày 11 tháng 3 năm 2019 của Sở Xây dựng.

- Công trình đã được kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo Thông báo số 50/GĐ-GĐ1.HT ngày 02 tháng 4 năm 2019 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng.

luat

X.H.C.
SỞ
QUYẾ
TRƯỞNG
CHỦ

- Về hạ tầng kỹ thuật: đề nghị Chủ đầu tư liên hệ Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế kỹ thuật Sài Gòn để khắc phục tình trạng ngập nước và chập thi công hạ tầng của dự án.

- Ngoài ra, tại buổi kiểm tra hiện trạng, Đoàn kiểm tra đã đề nghị Chủ đầu tư cung cấp chứng từ về đóng góp hỗ trợ tài chính để Ủy ban nhân dân Quận 2 xây dựng trường học và liên hệ cơ quan chức năng để cấp giấy phép xả nước thải vào nguồn nước của dự án.

Về kết quả khắc phục, thực hiện các nội dung mà Đoàn kiểm tra đã ghi nhận, đề nghị thực hiện tại Biên bản kiểm tra ngày 28 tháng 6 năm 2019:

- Về hạ tầng kỹ thuật của dự án:

+ Ngày 22 tháng 10 năm 2020, Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai có Văn bản số 69/CV/QCGL20 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ghi nhận việc đã khắc phục các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo ghi nhận tại Biên bản ngày 28 tháng 6 năm 2019.

+ Ngày 05 tháng 11 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 2, Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, Quận 2 và Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai tiến hành kiểm tra, ghi nhận: Công ty đã hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật, đã khắc phục đường tình trạng ngập nước và khắc phục được ô nhiễm môi trường; đã đầu tư hoàn thành hệ thống xử lý nước thải và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép xả thải số 713/GP-STNMT-TNNKS ngày 19 tháng 8 năm 2020.

- Về đóng góp hỗ trợ tài chính: theo tài liệu do Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai cung cấp, thể hiện:

+ Ngày 06 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 1098/UBND-ĐT có ý kiến về đóng góp hỗ trợ tài chính dự án Khu nhà ở đường Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2 do Công ty Cổ phần Phát triển kinh tế kỹ thuật Sài Gòn làm chủ đầu tư;

+ Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai có cung cấp chứng từ đã nộp số tiền 3.206.818.145 đồng theo ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận 2 tại Công văn số 1098/UBND-ĐT ngày 06 tháng 4 năm 2016 (*có xác nhận của Phòng giao dịch Võ Văn Tần – Chi nhánh Sở Giao dịch 2 - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*).

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

- Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để được xem xét, giải quyết thủ tục 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 ở, công trình xây dựng tại Chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lương Định Của, phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết

lưu

thi hành một số điều của Luật Đất đai (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ*) hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua tự đi đăng ký theo quy định. Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai 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, xem xét, giải quyết 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 ở, công trình xây dựng tại Chung cư De Capella thuộc dự án Khu nhà ở Lượng Định Cửa, phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức theo quy định; rà soát việc thế chấp và thực hiện việc giải chấp (nếu có); thu hồi hoặc chỉnh lý biên động Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai theo quy định; thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; đồng thời đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố lưu trữ hồ sơ theo quy định theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển toàn bộ hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố để xem xét, giải quyết theo quy định./. *lưu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP. UBNDTP (*đăng lên trang TTĐT*);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND thành phố Thủ Đức;
- UBND phường Bình Khánh, thành phố Thủ Đức;
- VPS (*đăng lên trang TTĐT*);
- Lưu: VT, QLĐ. Dững. 9

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

