

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: **3630** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **22** tháng **4** năm 2024.

Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với
đất Khu nhà ở Bình Chiểu, phường Bình Chiểu,
Thành phố Thủ Đức (Bình Chiểu 1 -15.7ha).

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận được Công văn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 14 căn nhà thuộc các **Lô B23, B39, B46, B59, B142, C87, D19, D36, G2, G22, G9, F20, F29, E2** tại dự án Khu nhà ở Bình Chiểu, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức (khu Bình Chiểu 1-15.7ha) do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức làm chủ đầu tư. Qua rà soát hồ sơ và kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Pháp lý sử dụng đất và quy hoạch

1.1. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 12 tháng 9 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4132/QĐ-UBND về giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức để đầu tư xây dựng khu nhà ở, tổng diện tích 157.380m², diện tích đất ở 76.040m², đất công trình công cộng 10.000m², đất cây xanh công cộng – thể dục thể thao 5.210m², đất cây xanh hành lang bảo vệ rạch và cây xanh cách ly tuyến đường sắt dự phòng 10.634m², đất giao thông 55.496m². Trong đó:

+ Đối với phần diện tích đất ở: giao đất lâu dài, có thu tiền sử dụng đất.

+ Đối với phần diện tích đất công trình công cộng: sau khi đầu tư xây dựng xong theo quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức) và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

1.2. Về pháp lý quy hoạch và xây dựng

Ngày 12 tháng 9 năm 2005, Sở Quy hoạch Kiến trúc có Công văn số 2103/QHKT-ĐB2 về thỏa thuận sơ bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ *lưu*

1/500 khu nhà ở quy mô diện tích 157.380m² tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức.

Ngày 23 tháng 5 năm 2007, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 1353/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Bình Chiểu tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, với quy mô diện tích 154.806m², cơ cấu sử dụng đất như sau: nhóm đất dân dụng 152.135,8m², trong đó: đất ở 74.849,76m² chiếm tỷ lệ 98,28%, đất cây xanh – Thể dục thể thao 12.102,88m², đất cây xanh – thể dục thể thao 55.183,16m², đất công trình công cộng 10.000m². Đất ngoài dân dụng 2.670,20; chiếm 1,72%, trong đó: cây xanh cách ly (hành lang đường xe lửa): 2.270,20m², đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 400m².

Ngày 17 tháng 4 năm 2008, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có Công văn số 638/UBND-QLĐT về thỏa thuận thiết kế kiến trúc nhà ở thuộc dự án khu nhà ở Bình Chiểu tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã duyệt Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể số 2313/GĐ-TNMT ngày 25 tháng 8 năm 2008.

2. Về nghĩa vụ tài chính, bố trí nền nhà tái định cư và Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Về nghĩa vụ tài chính: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu nhà ở Bình Chiểu tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức theo Thông báo ngày 23 tháng 10 năm 2017 về việc xác nhận nghĩa vụ tài chính của Chi cục thuế quận Thủ Đức, theo đó xác nhận “Công ty đã thực hiện nộp đủ tiền theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 12722/TB-CT-TTHT ngày 07/12/2007 và Thông báo 1178/TSDĐ-TB-CT-TTHT ngày 25/11/2009 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền đã nộp là 736.176900 đồng.”.

- Về thực hiện bố trí quỹ nhà tái định cư theo Chỉ thị 24/2004/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004:

Tại Điều 2, Quyết định số 4132/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2006 về giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức để đầu tư xây dựng khu nhà ở có nội dung “Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức có trách nhiệm thực hiện đúng cam kết tham gia dự án vào chương trình phục vụ tái định cư theo Chỉ thị số 24/2004/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố (bố trí nền nhà tái định cư theo Công văn số 874/CV-CT ngày 20 tháng 7 năm 2006 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức).”.

Theo hồ sơ Công ty cung cấp về thực hiện nội dung trên, cụ thể:

+ Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức đã ký hợp đồng chuyển nhượng 117 nền nhà cho các hộ dân thuộc diện tái định cư tại chỗ, hoán đổi đất trong khu nhà ở Bình Chiểu 1, khu nhà ở Bình Chiểu 2 và dự án chợ đầu

mỗi Tam Bình (03 dự án này do Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức là chủ đầu tư).

+ Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức đã ký hợp đồng số 1709/HĐ-BC-BT ngày 29/11/2007 để chuyển nhượng 110 nền cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận Bình Thạnh để phục vụ tái định cư cho các dự án trọng điểm trên địa bàn quận Bình Thạnh. Công ty đã bàn giao 110 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận Bình Thạnh.

+ Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức đã ký hợp đồng số 895/HĐ-BC-TĐ ngày 24/06/2008 để chuyển nhượng 40 nền và hợp đồng số 1268/HĐ-BC-TĐ-Đ2 ngày 07/10/2008 để chuyển nhượng 54 nền cho Ban quản lý dự án khu vực đầu tư xây dựng Thủ Đức để phục vụ tái định cư cho các dự án trọng điểm trên địa bàn quận Thủ Đức. Công ty đã bàn giao 94 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban quản lý dự án khu vực đầu tư xây dựng Thủ Đức.

- Về cấp Giấy chứng nhận: Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các lô đất cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, trong đó có 14 lô đất gồm **Lô B23, B39, B46, B59, B142, C87, D19, D36, G2, G22, G9, F20, F29, E2** thuộc dự án Khu nhà ở Bình Chiểu tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức (Bình chiểu 1-15.7ha) *(đính kèm danh sách chi tiết số Giấy chứng nhận)*.

3. Về xây dựng nhà

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đã xây dựng một số căn nhà tại dự án Khu nhà ở Bình Chiểu, phường Bình Chiểu và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo các Công văn sau:

- Công văn số 4224/STNMT-QLĐ ngày 03 tháng 5 năm 2017, trong đó xác nhận đủ điều kiện cấp giấy cho 23 căn nhà.

- Công văn số 886/STNMT-QLĐ ngày 31 tháng 01 năm 2019, trong đó xác nhận đủ điều kiện cấp giấy cho 38 căn nhà.

- Công văn số 7905/STNMT-QLĐ ngày 19 tháng 9 năm 2022, trong đó xác nhận đủ điều kiện cấp giấy cho 04 căn nhà.

- Công văn số 879/STNMT-QLĐ ngày 13 tháng 02 năm 2023, trong đó xác nhận đủ điều kiện cho 06 căn nhà.

- Công văn số 11272/STNMT-QLĐ ngày 30 tháng 11 năm 2023, trong đó xác nhận đủ điều kiện cho 07 căn nhà.

Nay, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức xin cấp tiếp tục cho 14 căn nhà **Lô B23, B39, B46, B59, B142, C87, D19, D36, G2, G22, G9, F20, F29, E2** tại dự án Khu nhà ở Bình Chiểu tại phường Bình Chiểu (Bình chiểu 1-15.7ha), quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức). *luul*

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các đơn vị: Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng đối với các căn nhà thuộc Dự án nêu trên. Kết quả kiểm tra hiện trạng ghi nhận như sau:

- Ghi nhận 14 căn nhà ở thuộc Lô **B23, B39, B46, B59, B142, C87, D19, D36, G2, G22, G9, F20, F29, E2** tại dự án Khu nhà ở Bình Chiểu đã hoàn thành đầu tư xây dựng theo đúng với mẫu nhà được duyệt tại Công văn số 638/UBND-QLĐT ngày 17 tháng 4 năm 2006. Hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước quản lý theo Quyết định số 01/QĐ-SGTVT ngày 03 tháng 01 năm 2012.

- Ý kiến của đại diện Thanh tra - Sở Xây dựng: trong quá trình xây dựng các căn nêu trên, Sở Xây dựng không có xử lý sai phạm liên quan việc xây dựng.

- Ý kiến đại diện Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức: Ghi nhận các công trình đã hoàn thành xây dựng, hiện không có tranh chấp khiếu nại liên quan đến các căn nêu trên.

- Các căn nhà trên đã được Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp số nhà theo Công văn số 2069/UBND-QLĐT ngày 8 tháng 8 năm 2008.

4. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường

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

- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức:

- + Liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất theo Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi tại khoản 22, Điều 1 Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ (hoặc giao hồ sơ cho người mua để tự nộp hồ sơ). Trường hợp Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và người mua chưa thanh lý hợp đồng thì phải có văn bản xác định rõ người nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất.

- + Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức hoặc người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

- + Khẩn trương bàn giao đất xây dựng công trình công cộng cho Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức quản lý theo quy định.

- + 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.

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

+ Tiếp nhận hồ sơ và giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 14 căn nhà thuộc **Lô B23, B39, B46, B59, B142, C87, D19, D36, G2, G22, G9, F20, F29, E2** tại Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu tại phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức theo quy định;

+ Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tương ứng với căn nhà cấp giấy chứng nhận và cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính.

- Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức: đơn đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức hoàn chỉnh đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao các khu đất xây dựng công trình công cộng (trường học, đất cây xanh công cộng – thể dục thể thao...) và khản trương có kế hoạch đầu tư xây dựng phục vụ nhân dân.

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, 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức theo quy định.

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 làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. *luut*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBNDTP (để đăng tải lên website);
 - Sở Xây dựng;
 - VPS (để đăng tải lên website);
 - Lưu: VP-QLĐ.
- DT: Hùng 3



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

DANH SÁCH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
(Đính kèm theo Công văn số **3630**/STNMT-QLĐ ngày **22** tháng **4** năm 2024)

STT	Số thửa	Số tờ	Diện tích	Mã lô	Số GCN	Ngày cấp
1	124-236	74	162,5	B23	T00382/2a	22/7/2009
2	152-69	36	140,0	G2	T00216/2a	29/6/2009
3	152-82	36	140,0	G9	T00223/2a	29/6/2009
4	152-46	36	140,0	F29	T00406/3a	22/7/2009
5	124-9	74	134,3	F20	T00322/2a	22/7/2009
6	124-102	74	218,5	C87	T00289/2a	29/6/2009
7	127-177	74	133,0	D19	T00245/2a	29/6/2009
8	124-145	74	140,0	D36	T00262/2a	29/6/2009
9	124-188	74	168,0	E2	T00192/1a	29/6/2009
10	124-29	74	262,8	G22	T00214/2a	29/6/2006
11	124-378	74	96,3	B142	T00362/2a	22/07/2009
12	124-313	74	97,5	B59	T00434/3a	22/07/2009
13	124-288	74	97,5	B46	T00338/2a	22/07/2009
14	124-275	74	100,3	B39	T00327/2a	22/07/2009

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG