

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: **941** /STNMT- QLĐ

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất,
nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện
chuyển nhượng QSDĐ, bán nhà ở của chủ
đầu tư dự án Khu nhà ở 9B8, xã Bình
Hung, huyện Bình Chánh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **29** tháng **01** năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty cổ phần XD và KDN Đại Phúc.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 24/CV-ĐP ngày 04 tháng 10 năm 2023 đính kèm hồ sơ của Công ty cổ phần XD và KDN Đại Phúc đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án Khu nhà ở 9B8, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

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 13 tháng 10 năm 2023 đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ban Quản lý Khu Nam, Ủy ban nhân xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và Công ty cổ phần XD và KDN Đại Phúc, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

- Về pháp lý sử dụng đất:

+ Quyết định số 6541/QĐ-UB ngày 29 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi 96.225m² và giao 116.786m² đất tại xã Bình Hưng huyện Bình Chánh cho Công ty TNHH XD-TM và KD nhà Dương Hồng (bao gồm toàn bộ diện tích đất thu hồi và 20.561m² đất đường, rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý) để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh nhà ở.

+ Quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 6541/QĐ-UB ngày 29 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố, nội dung: "Nay thu hồi 96.225m² và giao 116.786m² đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại và kinh doanh nhà Dương Hồng và Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc (bao gồm toàn bộ diện tích đất thu hồi và 20.561m² đất đường, rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý) để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh nhà ở", cụ thể:

Khu I: giao cho Công ty TNHH xây dựng thương mại và kinh doanh nhà Dương Hồng với diện tích 57.467m².

Khu II: giao Công ty TNHH xây dựng và kinh doanh nhà Đại Phúc diện tích 59.319m².

+ Quyết định số 1567/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh, bổ sung quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 6541/QĐ-UB ngày 29 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Kinh doanh nhà Dương Hồng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh như sau: “*Nay thu hồi 50.657,7m² đất trong 96.255m² đất đã thu hồi theo Quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và giao 58.517m² đất (bao gồm toàn bộ diện tích đất thu hồi và 7.859,3m² đất đường, rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý) cho Công ty TNHH xây dựng thương mại và Kinh doanh nhà Dương Hồng để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh nhà ở*”.

+ Quyết định số 7084/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1567/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại và Kinh doanh nhà Dương Hồng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh (trong đó: diện tích đất ở là 26.049m²; đất thương mại dịch vụ là 7.266m²; đất công viên cây xanh, đất giao thông là 25.202m²).

+ Quyết định số 1705/QĐ-UBND ngày 08 tháng 04 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận điều chỉnh diện tích đất giao cho Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh nhà Đại Phúc nêu tại Quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố là 59.266,3m² đất (trong đó: diện tích đất ở là 27.127m²; đất công trình công cộng là 5.694m²; đất công viên cây xanh, đất giao thông là 26.445,3m²).

- Về quy hoạch:

+ Quyết định số 52/QĐ-BQLKN ngày 20 tháng 6 năm 2013 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Lô số 8 thuộc Khu 9A+B (9B8) – Khu chức năng số 9 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

+ Quyết định số 91/QĐ-BQLKN ngày 26 tháng 09 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Nam về điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 52/QĐ-BQLKN ngày 20 tháng 6 năm 2013 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Lô số 8 thuộc Khu 9A+B (9B8) – Khu chức năng số 9 – Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Theo đó, bổ sung mẫu nhà liên kế vườn áp dụng cho các lô từ B37 đến B77.

- Về chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án:

+ Ngày 06 tháng 12 năm 2005, Chi cục Thuế huyện Bình Chánh xác định số tiền sử dụng đất phải nộp là 7.427.040.000 đồng. Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc được khấu trừ 3.474.701.748 đồng, số tiền sử

dụng đất còn phải nộp của dự án là 3.952.338.252 đồng, cho diện tích đất ở trong dự án là 30.946m² theo Quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

+ Giấy xác nhận số 07-GXN/TB ngày 10 tháng 01 năm 2006 của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh về xác nhận Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Đại Phúc đã nộp đủ số tiền nêu trên.

+ Chi Cục thuế huyện Bình Chánh có Phiếu báo số 207/PB-CCT ngày 25 tháng 01 năm 2019 xác nhận Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Đại Phúc đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, chi tiết như sau: “*Tiền sử dụng đất đã nộp: 3.462.083.587 đồng (theo lệnh chuyển có ngày 13/12/2005 với số tiền 1.000.000.000 đồng. Lệnh chuyển có ngày 30/12/2005 với số tiền 2.952.338.252 đồng. Quyết định hoàn thuế kiêm bù trừ số 02/QĐ-CCT ngày 09/01/2015 của Chi cục Thuế với số tiền được hoàn, bù trừ là 490.254.665 đồng*”.

- Về nghĩa vụ thực hiện bồi thường Nhà nước trực tiếp quản lý:

+ Ngày 28 tháng 02 năm 2013 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 972/UBND-ĐTMT về bồi thường, hoán đổi đất Nhà nước trực tiếp quản lý trong 02 dự án Khu nhà ở tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Theo nội dung công văn: “*1. Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Đại Phúc có trách nhiệm giao lại cho thành phố 987.5m² đất ở đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại dự án, khi được giao sử dụng 9.875m² đất rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý để đầu tư xây dựng Khu nhà ở theo Quyết định giao đất số 6541/QĐ-UB ngày 29 tháng 12 năm 2004 và điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố*”.

+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Đại Phúc đã bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh 10 nền (trong đó: 3 nền D8, D9, D17 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty; còn lại 7 nền từ nền D1 đến D7 chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất), tổng diện tích 1.000m² tại dự án Lô số 8 theo Biên bản làm việc ngày 13 tháng 07 năm 2017 và ngày 25 tháng 01 năm 2019. Phần diện tích đất ở giao dư 12.5m² (1.000m² – 987.5m²) Công ty Đại Phúc đồng ý không đề nghị hoàn trả phần đất 12.5m² đã bàn giao dư cho Nhà nước.

- Về thực hiện Chỉ thị 07/2003/CT-UB ngày 23 tháng 4 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố:

Tại Quyết định giao đất số 6541/QĐ-UB ngày 29 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Kinh doanh nhà Dương Hồng có trách nhiệm: “*Thực hiện nội dung Chỉ thị số 07/2003/CT-UB ngày 23 tháng 4 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố*”. Theo đó, diện tích tương ứng 10% quỹ đất xây dựng nhà ở là 5.919,3m².

Sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành các Quyết định điều chỉnh, bổ sung số 5508/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2005; Quyết định số 1567/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2010; Quyết định số 7084/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 và Quyết định số 1705/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4

năm 2014 về thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại và Kinh doanh nhà Dương Hồng và Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, cụ thể: Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc được giao 59.266,3m² đất, trong đó diện tích đất ở là 27.127m². Do đó, diện tích tương ứng 10% quỹ đất xây dựng nhà ở theo Chỉ thị số 07/2003/CT-UB là 2.712,7m².

Toàn dự án có tổng 219 lô đất ở, diện tích là 27.127,3 m², trong đó đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc đối với 202 lô đất ở, diện tích 24.311,3m² (trong đó có 03 lô nền, diện tích 300m² đã được bàn giao cho Nhà nước trực tiếp quản lý) và 17 lô nền Công ty chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với diện tích 2.816m² (trong đó có 07 lô nền, diện tích 700m² đã được bàn giao cho Nhà nước trực tiếp quản lý. Như vậy, còn lại 10 lô nền, diện tích 2.116m² chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (quỹ đất để Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Đại Phúc thực hiện nghĩa vụ 10% quỹ đất bán lại cho Nhà nước trong trường hợp phải thực hiện theo quy định của Chỉ thị số 07/2003/CT-UB nêu trên).

Ngày 21 tháng 02 năm 2023, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Đại Phúc có Văn bản số 09/ĐP-PLBT cam kết nội dung: *“Để đảm bảo hoàn thành nghĩa vụ theo Chỉ thị số 07/2003/CT-UB ngày 23 tháng 4 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố, Công ty Đại Phúc đề xuất giữ lại 10 lô nền, diện tích 2.116m² và 6/199 lô nền đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ. Công ty cam kết thực hiện nghĩa vụ theo Chỉ thị số 07/2003/CT-UB đúng quy định pháp luật”*.

2. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

2.1 Về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng tại dự án.

Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc đã xây dựng 127/210 căn nhà và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà theo các Công văn sau:

- 03 căn nhà (đợt 1) theo văn bản số 699/STNMT-QLĐ ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường.
- 02 căn nhà (đợt 2) theo văn bản số 1480/STNMT-QLĐ ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- 31 căn nhà (đợt 3) theo văn bản số 2767/STNMT-QLĐ ngày 12 tháng 04 năm 2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- 55 căn nhà (đợt 4) theo văn bản số 10421/STNMT-QLĐ ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

kuu

- 07 căn nhà (đợt 5) theo văn bản số 3559/STNMT-QLĐ ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- 05 căn nhà (đợt 6) theo văn bản số 11347/STNMT-QLĐ ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- 24 căn nhà (đợt 7) theo văn bản số 1279/STNMT-QLĐ ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Nay, Công ty cổ phần XD và KDN Đại Phúc có Văn bản đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án tại Văn bản số 24/CV-ĐP ngày 04 tháng 10 năm 2023 đối với 05 căn nhà tại các lô nền E7; E9; A4; A31; A32 thuộc dự án nêu trên, cụ thể:

STT	Số lô theo quy hoạch được duyệt	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Số GCN	Ngày cấp
1	A4	1116	137	100.0	CT43880	03/03/2015
2	A31	1143	137	100.0	CT43905	03/03/2015
3	A32	1144	137	100.0	CT43910	03/03/2015
4	E07	1288	137	200.0	CT78933	08/11/2019
5	E09	1286	137	200.0	CT78935	08/11/2019

2.2 Kết quả kiểm tra hiện trạng

Về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại dự án: Các hệ thống cấp nước, điện, chiếu sáng công cộng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý. Hạ tầng kỹ thuật chính: Đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải tạm, tuy nhiên chưa được đầu tư đồng bộ theo Quy hoạch chung khu vực. Ban Quản lý Khu Nam đề nghị chủ đầu tư phối hợp với các chủ đầu tư trong khu 9A+B đô thị mới Nam thành phố thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng chính toàn khu theo Quyết định số 1705/QĐ-UBND ngày 08 tháng 04 năm 2014.

Về đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội tại dự án: đã đầu tư hạ tầng và bàn giao cho huyện Bình Chánh khu đất trường học theo Biên bản bàn giao khu đất ngày 23 tháng 3 năm 2018.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ hiện trạng, vị trí phân lô số 43569/GĐ-TNMT ngày 24 tháng 7 năm 2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt .

Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng xác nhận: Tại thời điểm kiểm tra, không có phản ánh vi phạm, tranh chấp, khiếu nại về đất đai, môi trường.

Các căn nhà nêu trên đã được cấp số nhà theo Công văn số 1481/CN-UBND ngày 04/09/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về chứng nhận cấp số nhà tại dự án Khu nhà ở 9B8.

* Ý kiến Sở Xây dựng: *ưu*



+ Các căn nhà tại các lô nền E7; E9 xây dựng phù hợp theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt tại Quyết định số 11/QĐ-BQLKN ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Ban quản lý Khu Nam.

+ Các căn nhà tại lô A4; A31; A32 xây dựng phù hợp theo Quyết định số 52/QĐ-BQLKN ngày 20 tháng 06 năm 2013 của Ban quản lý Khu Nam.

* Ý kiến Ban Quản lý Khu Nam: Thống nhất ý kiến Sở Xây dựng, khoảng lùi hông từ 2m đến 3m vẫn đảm bảo mật độ 50% theo quy hoạch được duyệt.

3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

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

- Công ty cổ phần XD và KDN Đại Phúc: 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 đối với 05 căn nhà tại các lô nền E7; E9; A4; A31; A32 theo quy định tại 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 và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 năm 2023 của Chính phủ, hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua 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 Công ty cổ phần XD và KDN Đại Phúc 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.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: 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 05 căn nhà tại các lô E7; E9; A4; A31; A32 thuộc Dự án Khu nhà ở 9B8, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh theo quy định; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty cổ phần XD và KDN Đại Phúc và thực hiện giải chấp (nếu có). Thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định; Đồng thời đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ nêu trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố./. *luu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- UBND H. Bình Chánh;
- UBND xã Bình Hưng;
- Văn phòng Sở
(đưa lên công TTĐT);
- Lưu (VP+QLĐ).

ĐT: Thùy 7

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng