

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: **7254**/STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **24** tháng **7** năm 2024

Về 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 thuộc Dự án Khu nhà ở tại phường Bình An, Quận 2 (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức) của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức

Kính gửi:

- 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 văn bản của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đề nghị kiểm tra việc đã đầu tư xây dựng tại Dự án Khu nhà ở tại phường Bình An, Quận 2 (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức) để 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 tại dự án đối với 03 Lô đất: B3; D9, E16.

Ngày 05 tháng 7 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường An Khánh - thành phố Thủ Đức, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, xây dựng nhà ở tại các lô đất nêu trên.

Căn cứ nội dung hồ sơ và kết quả kiểm tra hiện trạng, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Pháp lý sử dụng đất và quy hoạch

Ngày 29/7/2004, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 3729/QĐ-UB về giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Bình An, Quận 2, diện tích 64.978m², với cơ cấu sử dụng đất tạm xác định như sau:

+ Đất xây dựng nhà ở: 36.811m², giao ổn định lâu dài.

+ Đất công trình công cộng (đường giao thông, trường học, công viên cây xanh-thể dục thể thao): 28.167m², sau khi Công ty đầu tư xong theo quy hoạch và thiết kế được duyệt có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

Ngày 26/10/2004, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có Công văn số 3264/KTST-ĐB2 về thỏa thuận quy hoạch kiến trúc xây dựng khu nhà ở tại phường Bình An, Quận 2, với cơ cấu sử dụng đất như sau:

Tổng diện tích khu đất: 6,4978 ha (gồm 2 khu, khu I: 4.2183 ha, khu II: 2,2795 ha) trong đó: *luật*



- + Đất xây dựng nhà ở : 36.811 m².
- + Đất công trình giao thông: 2.612,3 m².
- + Đất vườn hoa, cây xanh : 1.230,4 m².
- + Đất đường sá, chỗ để xe : 24.324,3 m².

Theo đó quy định các mẫu nhà của dự án, trong đó có

- + Lô B3; Lô D9 (xây dựng theo mẫu nhà số 3): biệt thự song lập quy mô 2 tầng (trệt, 1 lầu); khoảng lùi sân trước 3.0-4.0m, sân sau: 2m.
- + Lô E16 (xây dựng theo mẫu nhà số 6): biệt thự song lập quy mô 2 tầng (trệt, 1 lầu); khoảng lùi sân trước 3.0-5.0m, sân sau: 2m.

2. Về nghĩa vụ tài chính

Ngày 07 tháng 01 năm 2005, Chi cục Thuế Quận 2 ban hành Giấy xác nhận số 0043/CCTTBA gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đối với dự án Khu nhà ở 64.978m² tại phường Bình An, Quận 2.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Chi cục Thuế thành phố Thủ Đức có Công văn số 7115/CCTTPTĐ-TBTK về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đối với dự án Khu nhà ở 64.978m² tại phường Bình An, Quận 2, với nội dung xác nhận: “Qua kiểm tra, rà soát trên hệ thống Quản lý thuế tập trung TMS Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức **không nợ tiền sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở 64.978m² nêu trên** (bao gồm việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nội dung: “Khấu trừ tiền đền bù khi không có phương án đền bù được phê duyệt 5.521.650.000 đồng” theo Báo cáo số 332/BC-TTCP ngày 09 tháng 12 năm 2020 của Thanh tra Chính phủ.”.

3. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức có Báo cáo tình hình cấp giấy chứng nhận tại Dự án khu nhà ở 64.978 m² phường Bình An, Quận 2 (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức) thì Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 205/207 lô đất tại dự án; còn 02 lô H1 và H20 Công ty đang làm thủ tục xin được cấp giấy tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đối với 03 lô đất B3; D9, E16, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các nền đất cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, trong đó có nền đất tại: Lô B3 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00727/4a ngày 22/9/2007); Lô D9 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00381/2a ngày 23/8/2007); Lô E16 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00364/2a ngày 23/8/2007).

4. Về tình hình đầu tư xây dựng

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đã đầu tư hoàn thiện hệ thống giao thông nội bộ, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng trong dự án theo quy hoạch được duyệt và bàn giao

cho cơ quan nhà nước quản lý theo Biên bản Kiểm tra hiện trường về bàn giao hạ tầng số 615/BB-CT ngày 29/5/2006 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và Quyết định số 388/QĐ-SGTVT ngày 26/01/2015 của Sở Giao thông vận tải.

Ngày 14 tháng 02 năm 2007, Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) có Văn bản số 892/UBND-QLĐT về chốt sổ nhà cho khu nhà ở của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tại phường Bình An, Quận 2, theo đó Lô B3 (số nhà: số 38/2 Đường số 38); D9 (số nhà: số 3 Đường số 41), E16 (số nhà: số 11 Đường số 36).

Trước đây, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các văn bản số 2799/STNMT-QLSDĐ ngày 05 tháng 5 năm 2014; 10552/STNMT-QLĐ ngày 10 tháng 10 năm 2016 có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận đối với khu nhà ở tại dự án nêu trên.

5. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 05 tháng 7 năm 2024, dự án đã đầu tư xây dựng hạ tầng, công trình đã đưa vào sử dụng.

- Kết quả kiểm tra căn nhà tại Lô B3, D9 và E16 thuộc dự án được xây dựng đúng với mẫu nhà được duyệt theo Công văn số 3264/KTST-ĐB2 ngày 26/10/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

- Tại thời điểm kiểm tra, không có tranh chấp, khiếu nại về đất đai, xây dựng, môi trường.

- Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức xác nhận không có xử lý vi phạm hành chính trong quá trình xây dựng.

6. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường:

Sở Tài nguyên và Môi trường 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 như trên và đề nghị:

6.1. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức

Kiểm tra, đôn đốc tình hình thực hiện dự án và đề xuất xử lý nếu có vướng mắc, chậm thực hiện.

6.2. Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức

- Liên hệ Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố (số 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 6, quận Bình Thạnh) nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà thuộc Lô B3, D9, E16 hoặc cung cấp hồ sơ để bên nhận chuyển nhượng 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 quy định.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất chưa thanh lý Hợp đồng mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và người mua nhà ở, nhận quyền sử



dụng đất phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ người (hoặc đơn vị) nhận giấy chứng nhận, nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan.

- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức hoặc người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất liên hệ cơ quan thuế nộp lệ phí trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

- Khẩn trương hoàn tất đầu tư xây dựng công trình nhà ở dự án theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

6.3. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố

- Tiếp nhận hồ sơ để xem xét cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở theo quy định; kiểm tra việc thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trước khi thực hiện cấp giấy chứng nhận; thu hồi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với các thửa đất, giấy chứng nhận đã cấp; 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, 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.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường đề các cơ quan đơn vị có liên quan xem xét giải quyết theo quy định./. *lưu*

Nơi nhận: *h*

- Như trên;
- UBND TP (để đăng tải lên website);
- Sở Xây dựng;
- UBND TP Thủ Đức;
- VPS (để đăng tải lên website);
- Lưu: VP, P.QLĐ (Uyên) *u*

GIÁM ĐỐC



Thon
Nguyễn Toàn Thắng