

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

Số: **7559** /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 dân cư 13E, Khu đô thị
mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện
Bình Chánh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **31** tháng **7** năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 82/ĐTKDN-CV-2024 ngày 16 tháng 5 năm 2024 và Văn bản số 90/ĐTKDN-CV-2024 ngày 19 tháng 6 năm 2024 đính kèm hồ sơ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà 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 dân cư 13E, Khu đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, 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 23 tháng 5 năm 2024 và ngày 26 tháng 6 năm 2024 của 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 Phong Phú, huyện Bình Chánh và Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

- **Về giao đất:** Ngày 28 tháng 8 năm 2008, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3690/QĐ-UBND về giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà sử dụng 320.542 m² đất để đầu tư xây dựng hạ tầng và khu dân cư tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

Cơ cấu sử dụng đất tạm xác định theo Quyết định số 45/QĐ-BQL ngày 21 tháng 5 năm 2007, số 24/QĐ-BQL ngày 14 tháng 02 năm 2008 và số 27/QĐ-BQL ngày 26 tháng 02 năm 2008 của Ban Quản lý Khu Nam.

+ Đất ở: 137.787 m² (gồm 580 nền đất và 02 khu chung cư). Thời hạn sử dụng ổn định lâu dài và hình thức sử dụng đất là Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định.

+ Đất công trình công cộng: 182.755 m², Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Ban Quản lý Khu Nam và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh quản lý để chuyển giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý khai thác sử dụng theo quy định.



- Về quy hoạch:

+ Quyết định số 45/QĐ-BQL ngày 21 tháng 5 năm 2007, số 24/QĐ-BQL ngày 14 tháng 02 năm 2008 và số 27/QĐ-BQL ngày 26 tháng 02 năm 2008 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm B - một phần khu dân cư 13E khu chức năng 13E - Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

+ Quyết định số 17/QĐ-BQLKN ngày 01 tháng 3 năm 2011 của Ban Quản lý Khu Nam ban hành về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm B - một phần khu dân cư 13E (phía Nam), khu chức năng 13E - Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, trong đó điều chỉnh 01 khu chung cư diện tích từ 29.578,3 m² giảm còn 28.084 m² (trong phần diện tích 28.084 m² này gồm đất xây dựng biệt thự là 19.068 m² và đất xây dựng chung cư 9.016 m²).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất với diện tích đất ở là 137.787m² theo xác nhận của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh tại Giấy xác nhận số 332/GXN-CCT.BC ngày 30 tháng 8 năm 2013.

- Về nghĩa vụ thực hiện bồi thường đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại dự án.

Theo Công văn số 195/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bồi thường, hoán đổi đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trong dự án Khu dân cư 13E thuộc khu chức năng 13 Khu đô thị mới Nam thành phố do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà làm chủ đầu tư tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, có nêu: *“Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà có trách nhiệm phải bàn giao lại cho Thành phố 1.726,5 m² đất ở đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại dự án, khi được giao sử dụng 17.265 m² đất rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý để đầu tư xây dựng hạ tầng và khu dân cư 13E thuộc khu chức năng 13 Khu đô thị mới Nam thành phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh theo Quyết định số 3690/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố”.*

Ngày 26 tháng 8 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4488/UBND-ĐTMT chấp thuận chủ trương hoán đổi quỹ nền đất đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật còn lại (1.126,5 m²) tại dự án khác (dự án Khu tái định cư số 4) theo nguyên tắc giá trị tương đương (thay vì phải bàn giao tại dự án Khu dân cư Intresco - Khu 13E)

Theo ý kiến của Phòng Tài chính kế hoạch - Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh tại Công văn số 1271/TCKH ngày 10 tháng 6 năm 2019 thì Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà đã thực hiện bàn giao 03 nền đất ở tại dự án với diện tích 600m², phần diện tích còn lại 1.126,5m² do vị trí, diện tích công ty đề xuất không phù hợp để bố trí tái định cư, Công ty thống nhất thực hiện bàn giao các nền đất phù hợp tại dự án Khu tái định cư số 4 theo nguyên tắc tính giá trị tương đương. Trong trường hợp, Công ty đề xuất bàn giao nền đất hoán đổi

tại vị trí khác với chủ trương tại Công văn số 4488/UBND-ĐTMT nêu trên của Ủy ban nhân dân Thành phố, Phòng Tài chính Kế hoạch đề nghị Công ty tổng hợp báo cáo, khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, đề xuất cụ thể phương án thực hiện gửi về Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xin chủ trương.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà có Công văn số 57/CV/ĐTKDN có ý kiến: “Phần diện tích đất còn lại là 1.126,5m², Công ty đã đề nghị bàn giao thêm các lô nền đất ở cũng ngay tại dự án nhưng chưa được tiếp nhận do: các cơ quan chức năng có ý kiến cho rằng thực trạng vị trí ngã ba đường, có hình tam giác do đó không phù hợp để bố trí tái định cư (theo biên bản làm việc ngày 06 tháng 3 năm 2013 về việc kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất hoán đổi tại dự án Khu dân cư 13E Phong Phú, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh).

Hiện nay quỹ đất trên ngay tại dự án 13E Phong Phú do Công ty làm chủ đầu tư, Công ty vẫn dành để đảm bảo hoán đổi phần đất còn lại do Nhà nước trực tiếp quản lý...”.

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 Đầu tư Kinh Doanh Nhà đã được giao đất với tổng số 580 nền, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đối với 574/580 nền đất ở và 02 lô chung cư.

Đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Nhà đã hoàn tất đầu tư xây dựng 260/580 căn nhà, và đã thực hiện thủ tục cấp 204/260 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 tại dự án (trong đó: 33 căn theo Công văn 4119/STNMT-QLĐ ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường và 171 căn nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh)

Nay, Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà có Văn bản số 82/ĐTKDN-CV-2024 ngày 16 tháng 5 năm 2024 và Văn bản số 90/ĐTKDN-CV-2024 ngày 19 tháng 6 năm 2024 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 đối với 26 căn nhà (theo danh sách đính kèm) tại dự án Khu dân cư 13E, Khu đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

2.2 Kết quả kiểm tra hiện trạng

- Về đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Công ty đã đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước, đường giao thông, trạm xử lý nước thải... đã hoàn tất xây dựng, chưa bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý; hệ thống chiếu sáng, cấp

điện, cấp nước đã xây dựng và bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

- Về đầu tư hạ tầng xã hội: Công ty đã hoàn tất đầu tư hạ tầng tại khu đất trường mầm non, trường tiểu học, 02 trung tâm hành chính và bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ban Quản lý Khu Nam và Trung tâm Phát triển quỹ đất theo Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 05 tháng 10 năm 2012 và ngày 20 tháng 5 năm 2020; đối với khu đất công viên, Công ty đã xây dựng nhưng chưa bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Về đầu tư xây dựng nhà ở: Các căn nhà tại các lô đất A24, A32, C13, C14, C21, C24, E06, G04, G29, G65, H11, H22, H31, H62, H70, I01, I13, O02, N19, N45, E22, D65, D30, D09, D20, D24 đã hoàn tất xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Các căn nhà nêu trên đã được cấp sổ nhà theo Thông báo số 553/TB-QLĐT ngày 06 tháng 3 năm 2012 của Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ hiện trạng, vị trí số 17546/GĐ-TNMT duyệt ngày 11 tháng 11 năm 2008.

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

* Ý kiến Sở Xây dựng: Đối với các căn nhà tại các lô A.24, A.32, C.13, C.14, C.21, C.24, E.06, G.04, G.29, G.65, H.11, H.22, H.31, H.62, H.70, I.01, I.13, O.02, N.19, N.45, E.22, D.65, D.30, D.09, D.20, D.24 xây dựng phù hợp theo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị kèm theo Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2007 và số 27/QĐ-BQL ngày 26 tháng 02 năm 2008 của Ban Quản lý Khu Nam.

* Ý kiến Ban Quản lý Khu Nam: Đề nghị Chủ đầu tư hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội còn lại của dự án để bàn giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời tiếp tục đôn đốc Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh tiếp nhận phần đất nền hoán đổi đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại dự án (1.126,5 m² đất ở).

* Ý kiến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: đề nghị Chủ đầu tư liên hệ Ủy ban nhân dân xã Phong Phú để xác nhận vị trí từng lô đất theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

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 đầu tư kinh doanh nhà: 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 26 căn nhà nêu trên theo quy định, 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 đầu tư kinh doanh nhà 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 26 căn nhà (theo danh sách đính kèm) thuộc dự án Khu dân cư 13E, Khu đô thị mới Nam Thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh theo quy định; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà 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./. *luul*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng; Ban QLKN;
- UBND H. Bình Chánh;
- Ban GD: GD, PGD/Thanh;
- UBND xã Phong Phú;
- Văn phòng Sở
(đưa lên công TTĐT);
- Lưu (VP+QLĐ).

DT: Thùy

Thùy 4



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng

ST
DUY
TRU
TH



**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 **7559** /STNMT-QLĐ ngày **31** tháng **7** năm 2024)

	Mã nền	Số thửa	Số tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Số vào sổ GCN	Ngày cấp GCN	Địa chỉ
1	B6 - 18	2024	141	332	CT15252	11/9/2012	số 2 đường số 10
2	B6 - 23	2029	141	293	CT15257	11/9/2012	số 12 đường số 10
3	P2 - 11	1519	141	100	CT15210	11/9/2012	số 113 đường số 2
4	P3 - 18	1582	141	100	CT15535	11/9/2012	số 108 đường số 4
5	P3 - 47	1611	141	100	CT15520	11/9/2012	số 43 đường số 2A
6	P7 - 19	1741	141	100	CT15471	11/9/2012	số 19 đường số 1C
7	P7 - 24	1746	141	100	CT22368	20/6/2013	số 24 đường số 1B
8	P9 - 08	1832	141	100	CT15428	11/9/2012	số 28 đường số 4A
9	P9 - 13	1837	141	100	CT15397	11/9/2012	số 37 đường số 4
10	P9 - 14	1838	141	100	CT15398	11/9/2012	số 22 đường số 4A

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

