

Số: **393** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng **01** năm **2020**

Về cấp Giấy chứng nhận về nhà, đất  
cho người mua căn hộ tại Chung cư cao  
tầng số 291/2 đường Lũy Bán Bích,  
phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú do  
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn  
Thương Tín làm chủ đầu tư.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân quận Tân Phú;
- UBND phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 121/2019/CV-TTCLAND ngày 11 tháng 3 năm 2019 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường “*tổ chức kiểm tra và cấp giấy đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận*” đối với Chung cư cao tầng số 291/2 đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư.

Ngày 10 tháng 4 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú (Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng Quản lý đô thị), Ủy ban nhân dân phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tổ chức kiểm tra thực địa dự án Chung cư số 291/2 đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư.

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

## **I. NỘI DUNG HỒ SƠ**

### **1. Về pháp lý quyền sử dụng đất**

Căn cứ Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chuyên mục đích sử dụng đất tại số 291/2 đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ, ngày 13 tháng 12 năm 2018, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường - thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **eu**



CT76823 cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, diện tích 3.029,1 m<sup>2</sup>, loại đất “đất ở tại đô thị (xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ)” với chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc theo Quyết định số 2939/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố, thời hạn sử dụng đất “50 năm kể từ ngày 28 tháng 7 năm 2016. Người mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài”.

Tại phần Ghi chú của Giấy chứng nhận số CT76823 có nội dung “đối với phần diện tích sàn xây dựng căn hộ kết hợp kinh doanh, Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) sau khi Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn”.

## 2. Về quy hoạch

Ngày 06 tháng 4 năm 2016, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có Công văn số 1179/SQHKT-QHKV2 chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình Chung cư số 291/2 đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, theo đó “diện tích chiếm đất xây dựng công trình: 1.210,1 m<sup>2</sup>”, “khối đế: chức năng thương mại – dịch vụ (02 tầng); khối tháp: chức năng ở (18 tầng)”; “hệ số sử dụng đất toàn khu: 7” .

## 3. Về xây dựng công trình


Ngày 16 tháng 11 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 7039/UBND-ĐTMT “công nhận Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín làm chủ đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng tại số 291/2 đường Lũy Bán Bích”.

Ngày 07 tháng 6 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 2939/QĐ-UBND “chấp thuận đầu tư dự án” với “diện tích chiếm đất xây dựng công trình: 1.210,1 m<sup>2</sup>”, “hệ số sử dụng đất chức năng: 6,5 lần; hệ số sử dụng đất thương mại – dịch vụ: 0,5 lần”; “tổng số căn hộ chung cư: 229 căn”.

Ngày 07 tháng 6 năm 2017, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 112/GPXD cho chủ đầu tư “được phép xây dựng giai đoạn 2 (phần thân: từ tầng 1 đến mái) Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ” (“Giấy phép xây dựng này không đính kèm bản vẽ, chủ đầu tư căn cứ hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định (tại Công văn số 1172/HĐXD-QLTK ngày 04/11/2016) để triển khai”).

Ngày 31 tháng 01 năm 2019, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng có Thông báo số 37/GĐ-GĐ1.HT “chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của chủ đầu tư” “để đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật”.

## 4. Về tiền sử dụng đất

Ngày 21 tháng 6 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 5895/TTr-STNMT-KTĐ, theo đó “do phần căn hộ shophouse với diện tích 357,39 



m<sup>2</sup> nằm trong hệ số sử dụng đất thuộc chức năng căn hộ ở nên doanh thu của phần diện tích này được xác định là bán căn hộ để ở. Do vậy trước mắt Sở Tài nguyên và Môi trường trình phương án giá đất đối với khu đất nêu trên theo ý kiến thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố tại Thông báo số 70/TB-HĐTĐGD ngày 28 tháng 3 năm 2018. Sau khi có Văn bản hướng dẫn (của Bộ Tài nguyên và Môi trường), Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ đề nghị đơn vị thẩm định giá thực hiện theo quy định, trường hợp phát sinh nghĩa vụ tài chính thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố thẩm định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt đối với phần diện tích căn hộ shophouse làm cơ sở cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung về tiền sử dụng đất”.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 2824/QĐ-UBND “duyet mức nghĩa vụ tài chính theo giá thị trường đối với khu đất tại số 291/2 đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú” là “32.017.516.131 đồng” “tương ứng theo các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Quyết định số 2939/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố”. Tại Khoản 2 Điều 3 Quyết định số 2824/QĐ-UBND “giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, tiếp tục theo dõi, đề xuất xử lý tiếp nghĩa vụ tài chính bổ sung và các nội dung có liên quan theo Mục IV Tờ trình số 5895/TTr-STNMT-KTĐ”.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018, Cục Thuế Thành phố có Thông báo số 12987/TB-CT và số 12988/TB-CT thông báo nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ của khu đất số 291/2 đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú lần lượt là 32.017.516.131 đồng và 291.645.835 đồng.

## **5. Về phòng cháy – chữa cháy**

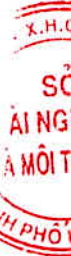
Ngày 27 tháng 11 năm 2018, Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ có Công văn số 2563/PC07-Đ5 “đồng ý xác nhận nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy” đối với công trình Khu chung cư cao tầng số 291/2 đường Lũy Bán Bích.

## **6. Cấp số nhà**

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, Phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú cấp Chứng nhận số nhà số 529/CNSN-QLĐT cấp số nhà cho Khu chung cư cao tầng số 291/2 đường Lũy Bán Bích.

## **7. Về môi trường**

Ngày 06 tháng 9 năm 2019, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký Quyết định số 976/GP-STNMT-TNNKS cho phép công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín “được xả nước thải vào nguồn nước”





## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA VÀ Ý KIẾN CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 10 tháng 4 năm 2019, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Ủy ban nhân dân phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) xác nhận:

- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã xây dựng hoàn thiện công trình chung cư và hạ tầng phục vụ cho khối nhà chung cư;

- Công trình (bao gồm các căn hộ, căn shophouse, căn thương mại dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng...) xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 17 tháng 6 năm 2017 của Sở Xây dựng và Thiết kế kỹ thuật đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Công văn số 1172/HĐXD-QLTK ngày 04 tháng 11 năm 2016.

- Công trình đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng cho phép nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo Thông báo số 37/GĐ-GĐ1.HT ngày 31 tháng 01 năm 2019.

- Về phòng cháy chữa cháy, Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ có Công văn số 2563/PC07-Đ5 ngày 27 tháng 11 năm 2018 cho phép nghiệm thu.

- Nhà, đất hiện không tranh chấp khiếu nại.

## III. Ý KIẾN CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo “kết quả kiểm tra” như trên (kèm bản vẽ sơ đồ nhà, đất, hồ sơ, tài liệu có liên quan về đất đai, xây dựng, quy hoạch...) đến Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín biết để liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (số 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh) nộp 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 căn hộ chung cư theo quy định hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để 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.

Trường hợp Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và người mua căn hộ chung cư chưa thanh lý Hợp đồng mua căn hộ chung cư, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và người mua căn hộ chung cư 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.

Về phía Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố:



- Tiếp nhận hồ sơ và xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua căn hộ chung cư; phát hành giấy chứng nhận theo thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và người mua căn hộ. Đối với căn hộ shophouse sẽ giải quyết cấp Giấy chứng nhận sau khi hoàn tất việc xác định và thu nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có).

- Chính lý biến động, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường (Phòng Kinh tế đất) để xác định và nộp nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích căn hộ shophouse (nếu có) để làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích này.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ chung cư tại dự án Chung cư số 291/2 đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú (bao gồm các bản vẽ quy hoạch, thiết kế và bản vẽ hoàn công) cho Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ, đồng thời lưu trữ theo quy định.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng Kinh tế đất;
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P. QLD (Việt).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Văn Thạch**

