

0. 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: 2600 /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 4 năm 2022

Về đề nghị chứng nhận bổ sung về nhà ở vào Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn tại Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 03/2021/CV-ĐSG ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn đề nghị “*xem xét và giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng mua nhà*” tại Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn làm chủ đầu tư (17 căn nhà gồm B09, B12, B17, D01, D02, D07, D15, D16, E05, E20, F22, G30, H20, H21, H23, L07, L29).

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn tổ chức kiểm tra thực địa 07 căn nhà thuộc dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (bao gồm các căn nhà thuộc lô B12, B17, D01, D02, D07, D15 và D16; các căn nhà còn lại nêu tại Văn bản số 03/2021/CV-ĐSG chưa kiểm tra do chủ sở hữu vắng nhà, do xây dựng chưa hoàn thiện).

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**

Ngày 11 tháng 7 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 3410/QĐ-UBND “*chấp thuận giao cho Công ty Cổ phần Sài Gòn Thương*

*Tín Thủ Đức khu đất có diện tích 91.982,9 m<sup>2</sup> (gồm 93.233,5 m<sup>2</sup> do Công ty tự thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 8.749,4 m<sup>2</sup> do Nhà nước quản lý) để san lấp mặt bằng, xây dựng bờ kè, hạ tầng kỹ thuật chính theo quy hoạch được duyệt” tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.*

Ngày 21 tháng 12 năm 2012, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 6488/QĐ-UBND điều chỉnh tên chủ đầu tư thực hiện dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và “*diện tích chính thức của dự án là 91.966,27 m<sup>2</sup>” với “cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức gồm đất ở: 50.380,51 m<sup>2</sup>, đất công trình dịch vụ công cộng, cây xanh mặt nước, giao thông, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật...: 41.585,76 m<sup>2</sup>”.*

Căn cứ Quyết định số 3410/QĐ-UBND và Quyết định số 6488/QĐ-UBND, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường - thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - đã ký cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ngày 17 tháng 4 năm 2014 trong đó có 07 nền đất đã xây dựng 07 căn nhà nêu trên.

## **2. Về quy hoạch**

Ngày 20 tháng 12 năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức ký Quyết định số 7171/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) với mẫu nhà biệt thự liên lập, liên kế vườn và nhà ở cao tầng trong đó nhà biệt thự 30 căn (biệt thự song lập: 28 căn và biệt thự đơn lập: 02 căn), nhà ở liên kế 98 căn, 01 khu nhà ở cao tầng (524 căn hộ), khu trung tâm thương mại và nhà trẻ.

Ngày 27 tháng 4 năm 2012, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ký Quyết định số 2280/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 7171/QĐ-UBND, theo đó công trình nhà ở gồm nhà liên kế vườn (1, 2, 3) và biệt thự đơn lập (không còn đất nhà ở cao tầng).

## **3. Về tiền sử dụng đất**

Ngày 12 tháng 01 năm 2016, Chi Cục Thuế quận Thủ Đức có Công văn số 496/CCT-TB “*xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn đã hoàn tất việc nộp tiền sử dụng đất và không còn nợ tiền phạt chậm nộp thuế (theo Thông báo số 183599/TB-CCT ngày 18 tháng 12 năm 2015)” do “căn cứ Thông báo số 137/TB-CT ngày 06 tháng 01 năm 2016 về gia hạn nộp tiền thuê đất của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh: “Gia hạn nộp tiền sử dụng đất thời hạn 24 tháng kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2013”*”.

#### **4. Về xây dựng công trình**

Ngày 07 tháng 4 năm 2014, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 37/GPXD cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn để xây dựng công trình Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) với nhà liên kế vườn (1, 2, 3 gồm các căn B2-11, B14-27, D2-9, D13-20, C1-4, C7-8, E3-22, F2-13, F7-28, G1-30, H1-20, H23-H44, K1-18) và nhà biệt thự đơn lập (A1-5, B1, B12-13, B28, C5-6, D1, D10-12, D21, E1-2, E23-24, F1, F14-16, F29, H21-22, L29).

#### **5. Về môi trường**

Ngày 16 tháng 12 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 1374/GP-STNMT-TNNKS cho dự án.

#### **6. Về cấp số nhà**

Ngày 16 tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có Công văn số 1768/UBND-QLĐT duyệt phương án cấp số nhà của dự án.

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

Liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn làm chủ đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra 04 đợt và đã có Công văn số 6231/STNMT-QLĐ ngày 26 tháng 6 năm 2017, số 6639/STNMT-QLĐ ngày 12 tháng 7 năm 2018, số 882/STNMT-QLĐ ngày 12 tháng 02 năm 2020 và số 581/STNMT-QLĐ ngày 20 tháng 01 năm 2022.

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 18 tháng 01 năm 2022, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) đã kiểm tra 07 căn nhà (10 căn nhà còn lại chưa kiểm tra do có căn chưa hoàn thiện, có căn chủ nhà đi vắng) và xác nhận 07 căn nhà xây dựng phù hợp với mẫu nhà theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt tại Quyết định số 7171/QĐ-UBND, Quyết định số 2280/QĐ-UBND và Giấy phép xây dựng số 37/GPXD do Sở Xây dựng cấp và 07 căn nhà hiện không tranh chấp khiếu nại về nhà, đất.

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

Dự án nêu trên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo xác nhận của Chi Cục Thuế quận Thủ Đức tại Công văn số 496/CCT-TB và xây dựng phù hợp Giấy phép xây dựng số 37/GPXD.

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 (đã 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 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai), Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo “*kết quả kiểm tra*” như trên đến các cơ quan, đơn vị có liên quan biết để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền và theo quy định pháp luật, đồng thời đề nghị:

#### 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn

- Nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận về nhà, đất đối với 07 nhà, đất khách hàng đã mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở (các căn nhà thuộc lô B12, B17, D01, D02, D07, D15 và D16) tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (số 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh) hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký; thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (bao gồm bản chính 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

- Khi nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở 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 Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn hoặc người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền, lệ phí trước bạ theo quy định.

#### 2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố

- Tiếp nhận và xem xét, giải quyết cấp 07 Giấy chứng nhận về nhà, đất cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở; phát hành Giấy chứng nhận theo thỏa thuận giữa người có quyền sử dụng đất, chủ đầu tư dự án và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở;

- Khi cấp Giấy chứng nhận nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở, thực hiện thu hồi quản lý 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định;

- Cập nhật, lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như trên và chuyển toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở tại Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức cho Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở đồng thời lưu trữ hồ sơ 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;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- UBND phường Hiệp Bình Phước;
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P. QLĐ (Việt).

**GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

**Nguyễn Toàn Thắng**