

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

Số: **1238**/STNMT-QLĐ

Về kết quả kiểm tra và thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ ở và công trình xây dựng của dự án Chung cư Riverside- Conic tại lô Ba Khu dân cư 13B, phường 7 quận 8

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Xây dựng đầu tư và phát triển Lĩnh Phong- C.o.n.i.c.

Ngày 01 tháng 8 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 6220/STNMT-QLĐ thông báo về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình xây dựng của Dự án Chung cư Riverside- Conic tại lô Ba Khu dân cư 13B, phường 7 quận 8, theo đó có nội dung “*liên quan cấp 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, sẽ được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố xem xét, giải quyết theo quy định sau khi Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu Nam và Công ty Cổ phần Xây dựng đầu tư và phát triển Lĩnh Phong- C.o.n.i.c hoàn tất thực hiện đối với các nội dung theo đề nghị tại Văn bản số 6220/STNMT-QLĐ ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường*”.

Về vấn đề này, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về nghĩa vụ tài chính về điều tiết nhà ở xã hội đối với dự án

Cục Thuế Thành phố có Văn bản số 9732/CT-QLĐ ngày 05 tháng 9 năm 2019 và Văn bản số 1138/CTTPHCM-QLĐ ngày 15 tháng 02 năm 2022 về nghĩa vụ tài chính dự án chung cư Conic Riverside tại Lô 3, Khu dân cư 13B, Đô thị mới Nam thành phố, phường 7 quận 8.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 291/TB-VP về nội dung Kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Phan Văn Mãi tại cuộc họp nghe báo cáo về vướng mắc trong việc xác nhận hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 612/TB-VP về nội dung Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp về nghe Sở Xây dựng báo cáo vướng mắc trong việc xác nhận hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội đối với Dự án Khu nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ và văn phòng tại phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức và Dự án chung cư Riverside-Conic tại lô Ba, khu dân cư 13B, phường 7, Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó, kết luận chỉ đạo “*Đối với nhóm dự án mà trong*

văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã xác định rõ hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội và nhà đầu tư đã được cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nộp 100% nghĩa vụ tiền sử dụng đất của dự án theo quy định: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định pháp luật để xem xét thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho dự án theo đúng quy định”.

2. Về nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất bổ sung do thay đổi chỉ tiêu quy hoạch của dự án

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 8146/STNMT-QLĐ gửi Cục thuế thành phố đề nghị kiểm tra, rà soát lại để xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Xây dựng đầu tư và phát triển Lĩnh Phong- C.o.n.i.c đối với khu đất thực hiện dự án do thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể:

“ - Số căn hộ thay đổi từ: **480 đến 445 đến 664 căn**; (tương ứng Quyết định số 66/QĐ-BQL ngày 22 tháng 5 năm 2008, Quyết định số 61/QĐ-BQLKN ngày 18 tháng 6 năm 2015, Quyết định số 90/QĐ-BQLKN ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Nam thành phố).

- Mật độ xây dựng toàn khu thay đổi từ: **25% đến 23,88% đến 34 %**; (tương ứng Quyết định số 66/QĐ-BQL ngày 22 tháng 5 năm 2008, Quyết định số 61/QĐ-BQLKN ngày 18 tháng 6 năm 2015, Quyết định số 90/QĐ-BQLKN ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Nam thành phố).

- Hệ số sử dụng đất toàn khu thay đổi từ: **4.3 đến 4.17 đến 4.28**; (tương ứng Quyết định số 66/QĐ-BQL ngày 22 tháng 5 năm 2008, Quyết định số 61/QĐ-BQLKN ngày 18 tháng 6 năm 2015, Quyết định số 90/QĐ-BQLKN ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Nam thành phố).”.

Cục Thuế Thành phố có Công văn số 9732/CT-QLĐ ngày 05 tháng 9 năm 2019 và Công văn số 1138/CTTPHCM-QLĐ ngày 15 tháng 02 năm 2022 phúc đáp Văn bản số 8146/STNMT-QLĐ ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về nghĩa vụ tài chính dự án chung cư Conic Riverside tại Lô 3, Khu dân cư 13B, Đô thị mới Nam thành phố, phường 7 quận 8, theo đó xác nhận:

“Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư và Phát triển Lĩnh Phong - Conic đã nộp tiền sử dụng đất theo xác nhận của Chi cục Thuế Quận 8 tại Thông báo số 655/TB/CCT-KK ngày 16/3/2015, Công văn số 3369/CCT.TB ngày 07/6/2019, Thông báo số LTB1970115-TK0011924/TB-CCT ngày 25/7/2013 và Phiếu báo số LTB1970115-HS0006501/PB-CCT ngày 26/07/2019 với số tiền sử dụng đất đã nộp là 2.677.520.000 đồng và tiền chậm nộp là 1.465.735.040 đồng tương ứng với diện tích 6.677,8m² đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 667799 ngày 30/7/2009 (Số vào sổ T03291717a).”.

3. Về các nội dung khác liên quan việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch

Tại Văn bản số 6220/STNMT-QLĐ ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ban Quản lý Khu Nam, Sở Xây dựng có ý kiến việc

7/2022

chủ đầu tư không xây dựng công trình nhà giữ trẻ tại tầng 1 (trệt) chung cư theo quy định tại Quyết định số 5702/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố và xác định rõ đối với diện tích đất cây xanh: 2.005,7 m²; diện tích đất giao thông: 1.344,8 m² có tính vào chỉ tiêu nhóm đất ở chung cư lô Ba, Khu dân cư 13B, Đô thị mới Nam Thành phố, phường 7, Quận 8 hay không?... và Văn bản số 99/STNMT-QLĐ ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Sở Xây dựng và Cục thuế Thành phố đề nghị có ý kiến về nội dung liên quan đến Dự án chung cư Riverside Conic lại Lô 3, Khu dân cư 13B, phường 7 quận 8.

Ngày 14 tháng 10 năm 2022, Ban Quản lý Khu Nam thành phố có Văn bản số 760/BQLKN-QHXD về chỉ tiêu quy hoạch- kiến trúc của dự án Chung cư lô Ba thuộc Khu dân cư 13B, phường 7, Quận 8.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, Sở Xây dựng có Văn bản số 501/SXD-PTĐT về công trình xây dựng Chung cư Riverside lại Lô 3, Khu dân cư 13B, Đô thị mới Nam thành phố, phường 7 quận 8 do Công ty Cổ phần Xây dựng đầu tư và phát triển Lĩnh Phong- C.o.n.i.c làm chủ đầu tư.

4. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Từ thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình xây dựng của Dự án tại Văn bản số 6220/STNMT-QLĐ ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn bản rà soát pháp lý của các đơn vị liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thông tin thêm nội dung nêu trên và đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty Cổ phần Xây dựng đầu tư và phát triển Lĩnh Phong – C.o.n.i.c, như sau:

Về thủ tục 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 ở:

- Công ty Cổ phần Xây dựng đầu tư và phát triển Lĩnh Phong – C.o.n.i.c:

+ Cung cấp hồ sơ, nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (địa chỉ 12 Phan Đăng Lưu, phường 7, Quận Bình Thạnh) đối với **664 căn hộ ở** của Chung cư Riverside- Conic tại lô Ba Khu dân cư 13B, phường 7 quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ);

Hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua căn hộ ở 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 đối với các căn hộ ở của dự án. Trường hợp chưa thanh lý hợp đồng mua căn hộ ở, Công ty Cổ phần Xây dựng đầu tư và phát triển Lĩnh Phong – C.o.n.i.c và người mua căn hộ ở phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp hồ sơ và nhận kết quả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Liên hệ Cục Thuế Thành phố để được hướng dẫn thực hiện trước bạ quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

WV

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố tiếp nhận hồ sơ đối với **664 căn hộ** ở tại dự án nêu trên và thực hiện các nội dung quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ).

+ Chịu trách nhiệm rà soát việc thể chấp và thực hiện việc giải chấp (nếu có).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển hồ sơ, sơ đồ nhà đất đã kiểm tra đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho người mua, đồng thời thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, lưu trữ hồ sơ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Sở Xây dựng;
 - Cục Thuế Thành phố;
 - UBND Quận 8;
 - UBND phường 7, Quận 8;
 - VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
 - Lưu: VP, P. QLĐ
- DT: Tuấn Tú ☎

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

