

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: **4648**/STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2024

Về kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng công trình dịch vụ thuộc dự án Khu nhà ở Nam Phan tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan.

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 11/2023/CV-NP ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan đề nghị kiểm tra công trình đã xây dựng hoàn thành trên khu đất Thương mai – Dịch vụ thuộc dự án Khu nhà ở Nam Phan tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 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) và văn bản số 3382/BTNMT-ĐĐ ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về triển khai thực hiện quy định pháp luật đất đai, ngày 08 tháng 6 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu và đại diện Công ty tổ chức kiểm tra hiện trạng công trình đã xây dựng trên khu đất Thương mai – Dịch vụ thuộc dự án Khu nhà ở Nam Phan.

1. Về pháp lý sử dụng đất, dự án đầu tư, quy hoạch

Về chủ trương thực hiện dự án

Ngày 08 tháng 5 năm 2015, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2137/QĐ-UBND công nhận chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan và chấp thuận đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án khu nhà ở Nam Phan tại phường Phú Hữu, Quận 9 trên khu đất diện tích 175.215m².

Ngày 30 tháng 9 năm 2016, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 5145/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 – công trình nhà ở thuộc Khu nhà ở Nam Phan tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan làm chủ đầu tư, khu đất có diện tích 175.215m² với quy mô giai đoạn 1 gồm: Nhà biệt thự đơn lập thuộc Khu I, diện tích đất ở là 22.608m²; Nhà chung cư 1 bố trí tại khu đất ký hiệu Khu III – CT1, diện tích khuôn viên là 4.181m² và



Câu lạc bộ cộng đồng bố trí tại khu đất ký hiệu 1/9, diện tích khuôn viên là 1.098m².

Ngày 08 tháng 9 năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 4790/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư giai đoạn 2 – Dự án Khu nhà ở Nam Phan tại phường Phú Hữu, Quận 9 do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan làm chủ đầu tư, khu đất có diện tích 175.215m² với quy mô giai đoạn 2 gồm: Nhà biệt thự đơn lập thuộc Khu 2, diện tích đất ở là 4.314,5m²; Nhà liên kế với diện tích đất ở là 34.808,5m²; Nhà chung cư 2 bố trí tại khu đất ký hiệu Khu IV – CT2, diện tích khuôn viên là 3.888m²; Khu công trình thương mại – cao ốc văn phòng diện tích khuôn viên 5.740m² và Khu cây xanh công viên, vườn hoa.

Về giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Ngày 17 tháng 8 năm 2015, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 4038/QĐ-UBND chấp thuận cho Công ty Cổ phần Nam Phan sử dụng khu đất có diện tích **174.387m²** (gồm diện tích đã hoàn tất bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân và đất sông rạch do Nhà nước quản lý có trong dự án) tại phường Phú Hữu, Quận 9 để đầu tư xây dựng Khu nhà ở theo quy hoạch được duyệt (tổng diện tích đất của dự án là 175.215m²). Vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 39447/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 28 tháng 9 năm 2012 (không bao gồm thửa 174-1 theo tài liệu 02/CT-UB); theo Quyết định trên thì Công ty có phải hoàn tất bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phần diện tích còn lại 828m² theo quy định.

Ngày 06 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 3837/QĐ-UBND chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan được phép chuyển mục đích sử dụng **828m²** đất thuộc thửa 174-1 và 176-1 tờ bản đồ số 9 (tài liệu 20/CT-UB) tại phường Phú Hữu, Quận 9, kết hợp với diện tích đất được giao tại Quyết định số 4038/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố để đầu tư dự án khu nhà ở theo đúng quy hoạch tại Quyết định số 6777/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố; đồng thời điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 4038/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2015 được xác định theo Quyết định số 6777/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Về quy hoạch

Ngày 19 tháng 8 năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 4440/QĐ-UBND duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Nam Phan, phường Phú Hữu, Quận 9, với diện tích khu vực quy hoạch là 175.215m².

Ngày 10 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 6777/QĐ-UBND duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Nam Phan, phường Phú Hữu, Quận 9, với diện tích khu vực quy hoạch là 175.215m². *luu*

2. Về nghĩa vụ tài chính

Ngày 17 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 1552/QĐ-UBND duyệt giá đất theo giá thị trường, đối với khu đất diện tích **175.215m²** tại phường Phú Hữu, Quận 9 làm cơ sở để Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất, đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Nam Phan.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018, Cục thuế Thành phố có Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 11611/TB-CT gửi Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan thông báo nộp tiền sử dụng đất. Theo đó, tổng số tiền sử dụng đất phải nộp của dự án là 346.566.566.000 đồng; số tiền được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp là 231.696.994.000 đồng (*theo Công văn số 4423/STC-BVG ngày 04 tháng 7 năm 2018 của Sở Tài chính*); số tiền đã tạm nộp là 82.721.243.500 đồng; số tiền sử dụng đất còn lại phải nộp là 32.142.328.500 đồng.

Ngày 16 tháng 8 năm 2018, Chi Cục thuế Quận 9 có Thông báo số 5476/TB-CCT-KKKTT xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9 theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 11611/TB-CT ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Cục thuế Thành phố.

Ngày 04 tháng 3 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1419/STNMT-QLĐ đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 9 xác định diện tích, vị trí đất chuyên trồng lúa nước của dự án, trên cơ sở đó, Sở Tài chính xác định và thu nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa nước theo quy định.

Ngày 08 tháng 10 năm 2021, Sở Tài chính có Công văn số 5636/STC-NS có ý kiến: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan đã nộp vào Ngân sách Thành phố số tiền 11.731.048.000 đồng với nội dung nộp ngân sách là tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trong dự án Khu nhà ở Nam Phan, phường Phú Hữu, Quận 9 (*nay là Thành phố Thủ Đức*) theo Công văn số 1460/STC-QLG ngày 29 tháng 3 năm 2021; đồng thời, Sở Tài chính đã chuyển hồ sơ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan về việc tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trong dự án Khu nhà ở Nam Phan đến Cục thuế Thành phố để xem xét xác định tiền chậm nộp theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Chính phủ.

Ngày 10 tháng 11 năm 2021, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan đã nộp 267.467.894 đồng tiền chậm nộp theo Công văn số 8079/CTTPHCM-QLĐ ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Cục thuế thành phố về tính tiền chậm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trong dự án.

3. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong dự án.

- Đợt 1: Ngày 03 tháng 01 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký cấp Giấy chứng nhận, gồm: 01 chung cư nhà ở xã hội CT3, 01 Chung cư CT1, 110 nền đất thấp tầng và 01 câu lạc bộ cộng đồng. Ngày 04 tháng 03 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Quyết định số 185/QĐ-STNMT-QLĐ

A.X.H.
SỞ
TÀI CHÍNH
QUẬN 9
HỒ CH...

luu

hủy bỏ 02 Giấy chứng nhận (số CT59745, CT59747 ngày 03 tháng 01 năm 2017) cấp cho chung cư nhà ở xã hội CT3 và Câu lạc bộ cộng đồng do cấp sai quy định.

- Đợt 2: ngày 05 tháng 3 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 215 Giấy chứng nhận cho 215 nền đất (39.121m²), 01 khu thương mại dịch vụ diện tích 5.469,8m² đất.

- Đợt 3: ngày 17 tháng 6 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất ở xây dựng chung cư với diện tích 3.887,9m². Số vào sổ cấp GCN: CT85082.

- **Đợt 4:** ngày 23 tháng 3 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số vào sổ GCN: CT87440) cho khu đất Câu lạc bộ cộng đồng diện tích 1.097,9m² với mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ. Thời hạn đến 17 tháng 8 năm 2065. (Trước đây, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký cấp Giấy chứng nhận cho Câu lạc bộ cộng đồng số CT59747 ngày 03 tháng 01 năm 2017. Tuy nhiên do chưa làm rõ mục đích sử dụng của Câu lạc bộ cộng đồng nên Sở Tài nguyên và Môi trường đã thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho Câu lạc bộ Cộng đồng. Sau khi trao đổi, có ý kiến bằng văn bản của Sở Quy hoạch Kiến trúc và Sở Xây dựng về mục đích, chức năng sử dụng đất của Câu lạc bộ Cộng đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp lại Giấy chứng nhận Câu lạc bộ Cộng đồng cho Công ty).

Nay, Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình Câu lạc bộ cộng đồng đề nghị kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu công trình trên đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 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).

4. Kết quả kiểm tra và ý kiến của các cơ quan có liên quan

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 08 tháng 6 năm 2023:

- Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt.

- Tại thời điểm kiểm tra chưa nhận khiếu nại, tranh chấp, vi phạm về đất đai, môi trường, xây dựng liên quan đến dự án.

- Về xây dựng công trình câu lạc bộ cộng đồng: đã đầu tư xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 183/GPXD ngày 12/10/2016 và văn bản số 14110/SXD-KTXD ngày 09/9/2016 của Sở Xây dựng.

5. Ý kiến của 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 như trên và đề nghị: *luu*

*** Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan:**

- 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 công trình Câu lạc bộ cộng đồng theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 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).

- Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan liên hệ cơ quan thuế nộp lệ phí trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

- Liên hệ Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức để thống nhất phương thức đầu tư xây dựng trường học trong dự án, và thực hiện bàn giao các khu đất công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật đã hoàn chỉnh trong dự án cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

*** Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:** tiếp nhận các khu đất công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện trong dự án.

*** 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 công trình Câu lạc bộ cộng đồng theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 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).

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình xây dựng và hồ sơ công trình xây dựng cho Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố để xem xét, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận, đồng thời lưu trữ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Thủ Đức;
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P.QLĐ.

DT. Tuấn *z*

luu

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng