

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: **4663** /STNMT-QLĐ

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

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở thuộc dự án khu Chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ tại phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Kính gửi:

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

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 16/CV/CQ ngày 14 tháng 4 năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đề nghị kiểm tra dự án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua đối với khu Chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ thuộc một phần của dự án Khu nhà ở phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức.

Ngày 09 tháng 7 năm 2020, 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 Linh Trung, thành phố Thủ Đức và đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tổ chức kiểm tra hiện trạng dự án.

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. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 20 tháng 11 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5297/QĐ-UBND về cho Công ty Cổ phần địa ốc Areco chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Linh Tây, quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức).

Ngày 03 tháng 04 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương với tổng diện tích đất xây dựng chung cư là 5.024m² gồm Giấy chứng nhận số CT 61672 diện tích 2.611,5m² và Giấy chứng nhận số CT 61673 diện tích 2.412,5m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (xây dựng chung cư); Thời hạn sử dụng: lâu dài.

Ngày 05 tháng 10 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5227/QĐ-UBND về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ



phần Thương mại và Du lịch Bình Dương (trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Areco) làm chủ đầu tư, theo đó:

“Điều 1. Chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phường Linh Tây, quận Thủ Đức từ Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương sang cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

...

- Phần dự án xin chuyển nhượng là một phần dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phường Linh Tây, quận Thủ Đức trên phần diện tích 8.179m², trong đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận của 02 block chung cư cho Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương ngày 03 tháng 4 năm 2017, với tổng diện tích đất 5.024m², gồm có Giấy chứng nhận số CE 995934, số vào sổ CT61672 với diện tích là 2.611,5m² và số CE995935, số vào sổ CT61673 với diện tích là 2.412,5m²; mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị (xây dựng chung cư); Thời hạn sử dụng: lâu dài”.

Ngày 08 tháng 01 năm 2018, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long nhận chuyển nhượng một phần dự án theo Quyết định số 5227/QĐ-UBND tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 61672 và số CT 61673 nêu trên.

2. Quy hoạch - chấp thuận đầu tư dự án

Ngày 02 tháng 5 năm 2007, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cũ) có Quyết định số 1272/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án.

Ngày 22 tháng 12 năm 2017, Sở Quy hoạch -Kiến trúc có Công văn số 6425/SQHKT-QHKV2 về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình nhóm nhà ở chung cư cao tầng và thương mại dịch vụ tại phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức.

Ngày 09 tháng 03 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 931/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án chung cư cao tầng và thương mại – dịch vụ (quy mô 8.179m²) thuộc một phần dự án Khu nhà ở phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long làm chủ đầu tư, trong đó phương án tiêu thụ sản phẩm bán 518 căn hộ cho các tổ chức, cá nhân.

3. Nhà ở xã hội

Ngày 13 tháng 01 năm 2023, Sở Xây dựng có Công văn số 813/SXD-PTN&TTBĐS báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố:

*"Ngày 09/3/2018, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 931/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Chung cư cao tầng và thương mại – dịch vụ (quy mô 8.179 m²) thuộc một phần dự án Khu nhà ở phường Linh Tây, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long làm chủ đầu tư, trong đó: *luu**

....

+ Về điều tiết nhà ở xã hội, tại Điều 1, khoản 11 quy định: “Thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư nhà ở xã hội. Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện cụ thể nội dung, phương thức điều tiết nhà ở xã hội tại dự án này theo đúng quy định của pháp luật”.

....

Từ cơ sở nêu trên và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện cụ thể nội dung, phương thức điều tiết nhà ở xã hội của dự án tại Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 09/3/2018, Sở Xây dựng kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long không thuộc trường hợp điều tiết nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ do được kế thừa nghĩa vụ từ chủ đầu tư chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương.”

4. Nghĩa vụ tài chính

Theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, tổng diện tích đất là 5.024m² gồm Giấy chứng nhận số CT 61672 diện tích 2.611,5m² (thửa đất số 51) và Giấy chứng nhận số CT 61673 diện tích 2.412,5m² (thửa đất số 52).

Ngày 25 tháng 7 năm 2022, Chi cục thuế Thành phố Thủ Đức có Thông báo số 23920/TB-CCTPTĐ xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã nộp tiền sử dụng đất bổ sung theo Thông báo số 9623/TB-CTTPHCM ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Cục Thuế Thành phố (nộp tiền bổ sung phần diện tích để chung cư, thửa 51: 1.691,4 m², thửa 52: 1.463,6 m², tổng diện tích đất là 8.179,0 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 9668.ĐĐ/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 03 tháng 9 năm 2020).

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, Chi cục Thuế thành phố Thủ Đức có Thông báo số 4240/TB-CCTPTĐ xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã nộp tiền sử dụng đất do điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch theo Thông báo số 396/TB-CTTPHCM ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Cục Thuế Thành phố, Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Vị trí, ranh giới khu đất có diện tích là 8.141,7 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 9668.ĐĐ/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 06 tháng 5 năm 2024 thay thế Bản đồ hiện trạng vị trí số 9668.ĐĐ/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 03 tháng 9 năm 2020 (diện tích đất là 8.179,0 m²).

5. Tình hình đầu tư xây dựng

Ngày 10 tháng 5 năm 2018, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận số 660/TD-PCCC chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

Ngày 23 tháng 5 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Quyết định số 669/QĐ-STNMT-CCBVMT phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án.



Ngày 16 tháng 07 năm 2018, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 139/GPXD cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long được phép xây dựng Chung cư cao tầng và thương mại- dịch vụ (Khối A và Khối B).

Ngày 15 tháng 10 năm 2019, Sở Giao thông vận tải có Giấy phép thi công số 3475/GP-SGTVT công trình đấu nối giao thông dự án.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ có Công văn số 786/PC07-Đ5 nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với dự án.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Thông báo số 251/GDGD1/HT kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với Chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ (Khối A và Khối B), trong đó ghi nhận công trình cao 19 tầng (trệt + 17 lầu + tầng kỹ thuật mái) và 01 tầng hầm, tổng số căn hộ là 518 căn.

Ngày 14 tháng 02 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Giấy phép số 130/GP-STNMT-TNNKS cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long được xả nước thải vào nguồn nước.

Ngày 26 tháng 3 năm 2020, Phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Đức có Chứng nhận số nhà số 716/QLĐT-CN cho Khối A và Khối B chung cư nêu trên.

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

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 09 tháng 7 năm 2020, Chung cư cao tầng và thương mại - dịch vụ (Khối A và Khối B) hoàn thiện xây dựng phù hợp theo Công văn số 6425/SQHKT-QHKV2 ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Sở Quy hoạch -Kiến trúc, Giấy phép xây dựng số 139/GPXD ngày 16 tháng 07 năm 2018 của Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức có ý kiến không tranh chấp khiếu nại về nhà, đất tại dự án.

III. 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 và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở như trên và đề nghị:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long:

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 518 căn hộ Chung cư cao tầng kết hợp thương mại – dịch vụ (Khối A và Khối B) 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 hoặc cung cấp hồ sơ để bên nhận chuyển nhượng 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 theo quy định.

Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất chưa thanh lý Hợp đồng mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất 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 Nam Long hoặc người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất liên hệ cơ quan thuế nộp lệ phí trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

2. 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 nhà ở, nhận quyền sử dụng đất.

- Kiểm tra việc thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trước khi thực hiện cấp giấy chứng nhận; Thu hồi, chỉnh lý bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho chủ đầu tư theo quy định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ (gồm bản vẽ và các văn bản nêu trên) cho Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố để xem xét, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở đồng thời lưu trữ theo quy định. *lul*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Sở Xây dựng;
 - VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
 - Lưu: VT, P. QLD. 3
- Vphuoc/TD/72/1 *h*

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

