

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

Số: **7511** /STNMT- QLĐ

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất,  
nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện  
chuyển nhượng QSDĐ, bán nhà ở của chủ  
đầu tư dự án Khu dân cư Lô số 7 - Khu 6B  
xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 8 năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 81/ĐTKDN-CV-2024 ngày 16 tháng 5 năm 2024 đính kèm hồ sơ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án Khu dân cư Lô số 7 - Khu 6B xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh.

Trên cơ sở kiểm tra hồ sơ pháp lý liên quan và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng ngày 23 tháng 5 năm 2024 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ban Quản lý Khu Nam, Ủy ban nhân xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

**1. Về thành phần hồ sơ**

**- Về quy hoạch:**

Quyết định số 100/QĐ-BQL ngày 29 tháng 8 năm 2007 của Ban quản lý Khu nam về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô số 7 (Khu 6B)-Khu chức năng số 6 - Đô thị mới Nam thành phố Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

**- Về dự án đầu tư:**

Quyết định số 16/QĐ-BQLKN ngày 09 tháng 02 năm 2010 của Ban Quản lý Khu Nam về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Intresco lô số 7 – Khu 6B- Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh do Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà làm chủ đầu tư, với quy mô 157.523m<sup>2</sup>, bao gồm:

- + Đất ở: 79.560 m<sup>2</sup> (gồm nhà liền kề có sân vườn, nhà biệt thự)
- + Đất công trình công cộng: 14.568 m<sup>2</sup> (gồm trường tiểu học, trường mầm non)
- + Đất cây xanh: 19.180 m<sup>2</sup> (gồm đất công viên cây xanh khu ở, đất cây xanh ven rạch). *huu*



+ Đất giao thông: 44.216 m<sup>2</sup>

- **Về giao đất:** Quyết định số 3050/QĐ- UBND ngày 09 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi 143.939,7m<sup>2</sup> đất trong 735.592m<sup>2</sup> đất đã thu hồi tạm giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà tại Quyết định số 422/QĐ-UB ngày 28 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố và 14.949,3m<sup>2</sup> đất rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý để giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà 157.557m<sup>2</sup> đất để triển khai đầu tư xây dựng dự án thành phần khu dân cư Intresco-lô số 7 khu chức năng 6B tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. Cơ cấu sử dụng đất tạm xác định theo Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Intresco lô số 7-Khu 6B xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh số 16/QĐ-BQLKN ngày 9 tháng 2 năm 2010 của Ban Quản lý Khu Nam.

- **Về chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án:** Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Nhà đã nộp tiền sử dụng đất với diện tích đất ở là 79.560m<sup>2</sup> theo Giấy xác nhận số 331/GCN-CCT.BC của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh ngày 30 tháng 8 năm 2013, với nội dung:

*“Công ty đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước như sau:*

*Diện tích đất: 79.560 m<sup>2</sup>.*

*Số tiền sử dụng đất phải nộp: 10:151.051.538 (đồng).*

*Số tiền sử dụng đất đã nộp: 10.151.051.538 (đồng)”.*

- **Về nghĩa vụ thực hiện bồi thường đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại dự án.**

+ Tại Công văn số 6412/STC- BVG ngày 12 tháng 7 năm 2013, Sở Tài chính đã báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung:

*“ ...Như vậy, diện tích đất ở đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu 6B (lô số 4, lô số 7) tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh mà Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Nhà phải hoán đổi cho Nhà nước là: 1.609,08m<sup>2</sup>.*

*3. Về bàn giao đất ở đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật:*

*Về nguyên tắc, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Nhà phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường đất do Nhà nước trực tiếp quản lý đối với dự án Khu 6B (lô số 4, lô số 7) tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh theo phương thức hoán đổi đất ở đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật tại vị trí thực hiện dự án là: 1.609,08m<sup>2</sup>.*

*Tuy nhiên, việc hoán đổi đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trong dự án Khu dân cư 6B để lấy 32 nền (với diện tích 3.142,69m<sup>2</sup>) tại Khu dân cư Gia Hòa phục vụ bố trí tái định cư cho dự án Khu liên hợp xử lý chất thải rắn và nghĩa trang Đa Phước (thay vì phải bàn giao tại vị trí dự án), đã được Sở Xây dựng (Ban chỉ đạo tái định cư) thống nhất tại Công văn số 8232/SXD-TTBCĐ ngày 19/11/2008 về giải quyết tái định cư cho các dự án trong khu liên hợp xử lý chất thải rắn và nghĩa trang Đa Phước, huyện Bình Chánh. *uuu**



Nay Ủy ban nhân dân huyện đã nhận đủ 32/32 nền tại Khu dân cư Gia Hoà theo 02 đợt bàn giao (Biên bản bàn giao ngày 21/7/2011 và ngày 28/8/2012) để bố trí tái định cư các dự án khu liên hợp xử lý chất thải rắn và nghĩa trang Đa Phước (Khu I, Khu II và Khu 55 ha).

...

Như vậy, phần diện tích 1.609,08m<sup>2</sup> tại dự án Khu dân cư Intresco 6B có giá trị nhỏ hơn 32 nền đất đã hoàn chỉnh tầng kỹ thuật mà Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà đã bàn giao tại dự án Khu dân cư Gia Hoà. Giá trị chênh lệch được xác định là: 38.608.253.690 đồng - 34.743.255.360 đồng = 3.864.998.330 đồng (Ba tỷ, tám trăm sáu mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi đồng).

Từ các nội dung báo cáo nêu trên, Sở Tài chính kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận như sau:

Chấp thuận Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà được bàn giao quỹ nền đất đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án Khu dân cư 13E (1.126,5m<sup>2</sup>) tại Dự án Khu tái định cư số 4 (thay vì phải bàn giao tại vị trí thực hiện dự án Khu dân cư 13E).

b) Chấp thuận căn trừ số tiền 3.864.998.330 đồng (chênh lệch giá trị nền đất bàn giao tại Khu dân cư Gia Hoà) vào giá trị phần diện tích còn lại phải hoán đổi tại Dự án Khu tái định cư số 4 nêu tại điểm a nêu trên.

c) Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh sử dụng nguồn thu tiền tái định cư của các hộ dân được bố trí tái định cư tại dự án Khu dân cư Gia Hoà để hoàn trả cho Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà theo phương thức căn trừ nêu trên”.

+ Tại Công văn số 4488/UBND-ĐTMT ngày 26 tháng 8 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo về việc bồi thường đất do Nhà nước trực tiếp quản lý đối với dự án Khu dân cư Intresco - Khu 6B tại xã Bình Hưng và Khu dân cư Intresco - Khu 13E tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh với nội dung: “Chấp thuận chủ trương giải quyết theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 6412/STC- BVG ngày 12 tháng 7 năm 2013 về bồi thường đất do Nhà nước trực tiếp quản lý đối với dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà làm chủ đầu tư. Giao Sở Tài chính hướng dẫn cụ thể để các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện theo quy định và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố”.

#### **- Về thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội:**

Ngày 05 tháng 10 năm 2009, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 7258/TNMT-QHSDD về việc giải quyết kiến nghị của Ban Quản lý Khu Nam, theo đó trên cơ sở ý kiến thống nhất Sở, ngành tại cuộc họp ngày 27 tháng 8 năm 2009, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố 6 nội dung, trong đó tại điểm 3 Công văn số 7258/TNMT-QHSDD có nội dung: “Đối với các dự án đã có quyết định thu hồi tạm giao và đã được phê duyệt quy





hoạch 1/500 trước ngày ban hành Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ, đã bồi thường giải phóng mặt bằng 80% trên diện tích đất của dự án thì đề nghị không điều tiết dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội hoặc thu nhập thấp theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ và 67/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ khi quyết định giao đất chính thức”.

Ngày 18 tháng 12 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 6819/UBND-ĐTMT về việc giải quyết kiến nghị của Ban Quản lý Khu Nam, với nội dung: “*Thống nhất theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 7258/TNMT-QHSDĐ ngày 05 tháng 10 năm 2009. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn cụ thể cho các đơn vị triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật.*”

Tại Công văn số 159/BQLKN-ĐTMT ngày 24 tháng 3 năm 2023, Ban Quản lý Khu Nam có ý kiến xác nhận về nhà ở xã hội tại dự án Dự án khu dân cư thuộc Lô số 7, Khu 6B nêu trên, với nội dung: “*Qua rà soát nội dung văn bản pháp lý nêu trên, Ban Quản lý Khu Nam nhận thấy: Dự án khu dân cư thuộc Lô số 7, Khu 6B - Khu chức năng số 6 - Khu đô thị mới Nam Thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh do Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà làm chủ đầu tư đáp ứng yêu cầu tại Mục 3 của Công văn số 7258/TNMT-QHSDĐ ngày 05 tháng 10 năm 2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Công văn số 6819/UBND-ĐTMT ngày 18 tháng 12 năm 2009*”.

## **2. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng**

### **2.1 Về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng tại dự án.**

Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà đã xây dựng các căn nhà tại Dự án khu dân cư thuộc Lô số 7, Khu 6B - Khu chức năng số 6 - Khu đô thị mới Nam Thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo các Công văn sau:

- 01 căn nhà (đợt 1) theo Văn bản số 527/STNMT-QLĐ ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường

- 17 căn nhà (đợt 2) theo Văn bản số 3745/STNMT-QLĐ ngày 16 tháng 05 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

- 30 căn nhà (đợt 3) theo Văn bản số 1360/STNMT-QLĐ ngày 19 tháng 02 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

Nay, Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà có Văn bản số 81/ĐTKDN-CV-2024 ngày 16 tháng 5 năm 2024 đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án đối với 10 căn nhà (theo danh sách đính kèm) tại Dự án khu dân cư thuộc Lô số 7, Khu 6B - Khu chức năng số 6 - Khu đô thị mới Nam Thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh. *luul*



## 2.2 Kết quả kiểm tra hiện trạng

- Về đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Công ty đã đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước, điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc và đường giao thông.

- Về đầu tư hạ tầng xã hội: Công ty đã hoàn tất đầu tư hạ tầng tại khu đất Trường mầm non và trường cấp 1 và bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh

- Về đầu tư xây dựng nhà ở: Các căn nhà tại các lô đất B6-18; B6-23; P2-11; P3-18; P3-47; P7-24; P9-08; P9-13; P9-14; P7-19 đã hoàn tất xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Các căn nhà nêu trên đã được cấp số nhà theo Thông báo số 2075/TB-QLĐT ngày 19 tháng 8 năm 2011 của Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ hiện trạng, vị trí số 26629/GĐ-TNMT duyệt ngày 24 tháng 5 năm 2010.

Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng xác nhận: Tại thời điểm kiểm tra, không có phản ánh vi phạm, tranh chấp, khiếu nại về đất đai, môi trường.

### \* Ý kiến Sở Xây dựng:

+ Đối với các căn nhà tại các lô B6-18; B6-23; P2-11; P3-18; P3-47; P7-24; P9-08; P9-13; P9-14 xây dựng phù hợp mẫu nhà được duyệt và quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 100/QĐ-BQL ngày 29 tháng 8 năm 2007 và Quyết định số 16/QĐ-BQLKN ngày 09 tháng 02 năm 2010 của Ban Quản lý Khu Nam.

- Đối với các căn nhà tại lô P7-19 xây dựng phù hợp mẫu nhà được duyệt và quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 16/QĐ-BQLKN ngày 09 tháng 02 năm 2010 của Ban Quản lý Khu Nam và Công văn số 544/BQLKN-QHXD ngày 05 tháng 6 năm 2009 của Ban Quản lý Khu Nam.

\* Ý kiến Ban Quản lý Khu Nam: Thống nhất ý kiến của Thanh tra Sở Xây dựng. Đề nghị Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với hạ tầng kỹ thuật chính toàn khu 6B theo Quyết định số 422/QĐ-UB ngày 28 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

\* Ý kiến Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh: đề nghị chủ đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và thực hiện bàn giao theo quy định.

\* Ý kiến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: đề nghị Chủ đầu tư liên hệ Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng để xác nhận vị trí từng lô đất theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

## 3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

- Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà: 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 đối với 10 căn nhà nêu trên theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, 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 và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 năm 2023 của Chính phủ, hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua 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. Trường hợp Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà và người mua chưa thanh lý hợp đồng thì phải có văn bản xác định rõ người nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Tiếp nhận hồ sơ và giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 10 căn nhà (theo danh sách đính kèm) thuộc Dự án khu dân cư thuộc Lô số 7, Khu 6B - Khu chức năng số 6 - Khu đô thị mới Nam Thành phố tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh theo quy định; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà và thực hiện giải chấp (nếu có). Thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định; Đồng thời đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ nêu trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Xây dựng; Ban QLKN;
- UBND H. Bình Chánh;
- Ban GD: GD, PGD/Thanh;
- UBND xã Bình Hưng;
- Văn phòng Sở  
(đưa lên cổng TTĐT);
- Lưu (VP+QLĐ).

DT: Thủy 4



**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Toàn Thắng**





**DANH SÁCH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

(Đính kèm theo Công văn số **7511** /STNMT-QLĐ ngày **31** tháng **7** năm 2024)

	Mã nền	Số thửa	Số tờ bản đồ	Diện tích (m2)	Số vào sổ GCN	Ngày cấp GCN	Địa chỉ
1	B6 - 18	2024	141	332	CT15252	11/9/2012	số 2 đường số 10
2	B6 - 23	2029	141	293	CT15257	11/9/2012	số 12 đường số 10
3	P2 - 11	1519	141	100	CT15210	11/9/2012	số 113 đường số 2
4	P3 - 18	1582	141	100	CT15535	11/9/2012	số 108 đường số 4
5	P3 - 47	1611	141	100	CT15520	11/9/2012	số 43 đường số 2A
6	P7 - 19	1741	141	100	CT15471	11/9/2012	số 19 đường số 1C
7	P7 - 24	1746	141	100	CT22368	20/6/2013	số 24 đường số 1B
8	P9 - 08	1832	141	100	CT15428	11/9/2012	số 28 đường số 4A
9	P9 - 13	1837	141	100	CT15397	11/9/2012	số 37 đường số 4
10	P9 - 14	1838	141	100	CT15398	11/9/2012	số 22 đường số 4A

**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**