

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: **7533** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 7 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 nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 181/CV/SC5 ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 đề nghị xem xét, thẩm định các căn nhà Lô A, C, D, E khu nhà ở tại phường Phước Long B, 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 cho người nhận chuyển nhượng.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024, 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 Phước Long B và Công ty tổ chức kiểm tra hiện trạng căn nhà A47, A51, A53, E1, E2, E5 (các căn còn lại trong Văn bản số 181/CV/SC5 sẽ kiểm tra sau khi bổ sung hồ sơ thiết kế, xây dựng) thuộc dự án khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 làm chủ đầu tư.

Căn cứ nội dung hồ sơ và kết quả kiểm tra thực địa, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

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

Sở Tài nguyên và Môi trường đã nêu tại Văn bản số 7254/STNMT-QLĐ ngày 29 tháng 8 năm 2022 thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho 12 căn nhà tại dự án trước đây.

Ngày 17 tháng 11 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 7065/UBND-ĐTMT gia hạn sử dụng 24 tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2014 đối với khu đất 35.662m² và gia hạn sử dụng 24 tháng kể từ ngày 17 tháng 11 năm 2015 đối với khu đất 20.690 m².

Ngày 23 tháng 5 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3129/UBND-ĐT điều chỉnh thời điểm gia hạn sử dụng đất đối với khu đất 35.662m² là 24 tháng kể từ ngày 17 tháng 11 năm 2015 (ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Công văn số 7065/UBND-ĐTMT).

Ngày 21 tháng 05 năm 2018, Cục thuế Thành phố có Thông báo số 8290/TB-CT về nộp khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất đối với



thời gian chậm tiến độ sử dụng đất, Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 đã nộp theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước ngày 04 tháng 6 năm 2018 (tổng số tiền là 7.790.100.480 đồng).

2. Tình hình thực hiện dự án

Đối với khu đất 35.662m², theo quy hoạch tổng mặt được duyệt gồm các lô A, B, C, D, E:

+ Lô A: 58 nền nhà (A1-A58, nền nhà A.31 hoán đổi đất công, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức đã đề nghị Sở Xây dựng tiếp nhận theo Công văn số 3661/UBND-TNMT ngày 14 tháng 6 năm 2022), Công ty đã hoàn thành xây dựng 57 nhà ở và bàn giao cho khách hàng.

+ Lô C: 27 nền nhà (C1-C27), Công ty đã hoàn thành xây dựng 27 nhà ở và bàn giao cho khách hàng.

+ Lô D: 18 nền nhà (D1-D18), Công ty đã hoàn thành xây dựng 18 nhà ở và bàn giao cho khách hàng.

+ Lô E: 7 nền nhà (từ E1-E7, nền nhà E.3 hoán đổi đất công, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức đã đề nghị Sở Xây dựng tiếp nhận theo Công văn số 3661/UBND-TNMT ngày 14 tháng 6 năm 2022), Công ty đã hoàn thành xây dựng 06 nhà ở và bàn giao cho khách hàng.

+ Lô B: 22 nền chưa xây dựng do Công ty đang liên hệ cơ quan chuyên ngành điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Văn bản số 4167/UBND-QLĐT ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở (Lô B chưa xây dựng do điều chỉnh cục bộ quy hoạch) tại khu đất có diện tích 35.662m² này. Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 94 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 94 nền đất, 60 căn nhà (thuộc Lô A, C, D) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Về thực hiện 20% quỹ nhà ở

Theo Quyết định số 2328/QĐ-UB ngày 21 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi và giao đất, Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 có trách nhiệm dành 20% quỹ nhà ở của dự án sau khi xây dựng hoàn chỉnh, bán lại cho Nhà nước theo nguyên tắc bảo toàn vốn (có kiểm toán) để đưa vào quỹ nhà đất phục vụ chương trình tái định cư cho các dự án trọng điểm của thành phố.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024, Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 có Báo cáo số 181A/SC5 kết quả thực hiện dự án, đồng thời cam kết: *"Do hiện nay Khu đất có diện tích 20.690 m² (khu nhà chung cư), Công ty chúng tôi chưa triển khai xây dựng vì đang chờ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Tây kinh Một Tán, phường Phước Long B, thành phố*

Thủ Đức được phê duyệt, Công ty chúng tôi tiếp tục triển khai xây dựng dự án theo qui định. Sau khi xây dựng hoàn chỉnh khu nhà ở chung cư, Công ty chúng tôi cam kết sẽ thực hiện 20% quỹ nhà ở của dự án, bán lại cho Nhà nước theo nguyên tắc bảo toàn vốn (có kiểm toán) để đưa vào quỹ nhà đất phục vụ chương trình tái định cư cho các dự án trọng điểm của Thành phố.". Như vậy, Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 sẽ dành 20% quỹ nhà ở của dự án sau khi được điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, xây dựng hoàn chỉnh chung cư tại khu đất 20.690 m².

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

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 12 tháng 7 năm 2024, dự án cơ bản đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt (tại khu đất có diện tích 35.662m²).

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 nhà, kết quả kiểm tra căn nhà A47, A51, A53, E1, E2, E5 phù hợp mẫu nhà biệt thự và liên kế kèm theo Văn bản số 3474/QHKT-ĐB2 ngày 17 tháng 11 năm 2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về thỏa thuận quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu nhà ở.

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

5.1. Công ty Cổ phần Xây dựng số 5:

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 căn nhà A47, A51, A53, E1, E2, E5 nêu trên 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 Xây dựng số 5 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 Xây dựng số 5 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 Xây dựng số 5 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. *luut*



5.2. 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 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tương ứng thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ căn nhà A47, A51, A53, E1, E2, E5 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. *mtt*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Sở Xây dựng;
 - VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
 - Lưu: VT, P.QLĐ.(6)
- Vphuoc/TĐuc/72/ *h*

026

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng