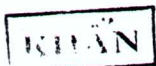


**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: **660** /UBND-ĐTThành phố Hồ Chí Minh, ngày **05** tháng **02** năm **2024**

Về trả lời các câu hỏi của đại biểu và cử tri
Thành phố tại Phiên giải trình của Ủy ban
nhân dân Thành phố về công tác cấp
Giấy chứng nhận cho các dự án
nhà ở thương mại



Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Thông báo số 642/TB-HĐND về Kết luận của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố về hoạt động giải trình tại phiên họp Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố chủ đề “Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức và cá nhân tại các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”, trong đó tại mục 4 của Thông báo có yêu cầu “*Đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các sở, ban, ngành và đơn vị có liên quan trả lời cụ thể câu hỏi của đại biểu và cử tri (đính kèm phụ lục); tổng hợp nội dung trả lời gửi đến Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố*”.

Thực hiện đề nghị nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện rà soát và dự thảo nội dung trả lời các câu hỏi của đại biểu và cử tri tại Phiên giải trình (tại Công văn số 8568/VP-ĐT ngày 11 tháng 8 năm 2023, Thông báo số 818/TB-VP ngày 18 tháng 10 năm 2023, Thông báo số 983/TB-VP ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố).

Trên cơ sở nội dung báo cáo, tham mưu của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 310/STNMT-VP ngày 10 tháng 01 năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố tổng hợp nội dung trả lời các câu hỏi của đại biểu và cử tri tại Phiên giải trình (đính kèm Phụ lục).

Ủy ban nhân dân Thành phố kính báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, các PVP;
- Các Sở: TNMT, XD, TC, TTTP;
- Phòng ĐT, TH;
- Lưu: VT, (ĐT/LT). 3

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH****Bùi Xuân Cường**

PHỤ LỤC

**TRẢ LỜI CÂU HỎI CỦA ĐẠI BIỂU HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VÀ CỬ TRI TẠI PHIÊN GIẢI TRÌNH
về “Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở
và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức và cá nhân tại các dự án
phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”
(đính kèm Công văn số **660** /UBND-ĐT ngày **05** tháng 02 năm 2024
của Ủy ban nhân dân Thành phố)**

I. Đối với các câu hỏi của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố về các dự án nhà ở thương mại cụ thể

1. Đối với 16 dự án chung cư từ chương trình “Dân hỏi – Chính quyền trả lời” tháng 03/2022

1.1. Đối với 08 dự án chưa có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận gồm: (1) Chung cư 4S Linh Đông; (2) Chung cư cao ốc Xanh; (3) Chung cư Minh Thành; (4) Chung cư Moscow Tower; (5) Chung cư Tân Hương Tower; (6) Chung cư Melody Residences; (7) Chung cư Phú Thạnh và (8) Chung cư Nhà Sài Gòn

Theo quy định về trình tự, thủ tục đăng ký, 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 quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng (sau đây gọi tắt là “*người mua nhà*”) trong các dự án phát triển nhà ở tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và nội dung 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, sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường 05 thành phần hồ sơ theo quy định để Sở tổ chức thực hiện thủ tục kiểm tra và có văn bản thông báo kết quả 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 (sau đây gọi tắt là “*văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận*”) gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm 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 nhà tại dự án đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

08 dự án trên là các dự án chưa có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận do Chủ đầu tư chưa thực hiện nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc đã nộp nhưng chưa bổ sung, hoàn thiện thành phần hồ sơ theo quy định sau khi tổ chức kiểm tra hiện trạng, do đó Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố chưa thể tiếp nhận hồ sơ và chưa thể thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án theo quy định.

Các vướng mắc cụ thể và giải pháp tháo gỡ của 08 dự án này như sau:

STT	Tên dự án	Nội dung vướng mắc và giải pháp tháo gỡ
1	Chung cư 4S Linh Đông	<p>Công tác cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án chưa thể thực hiện do 02 vướng mắc chính như sau:</p> <p>(1) Dự án đang thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (block A và Block D) tại Ngân hàng TMCP BIDV – chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng ký ngày 09/8/2013. Đến nay chưa đăng ký xóa thế chấp.</p> <p>(2) Dự án chưa có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà. Cụ thể như sau:</p> <p>Ngày 26/6/2020, Công ty TNHH Xây dựng Thành Trường Lộc đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án. Theo quy định nêu trên, ngày 27/8/2020, Sở đã tổ chức buổi kiểm tra hiện trạng dự án. Tuy nhiên, qua kiểm tra nhận thấy bản đồ hiện trạng vị trí khu đất không thể hiện ranh quy hoạch lộ giới tiếp giáp khu đất cũng như phân diện tích trong và ngoài lộ giới. Do đó, Sở đã đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương phối hợp với Đơn vị đo đạc bản đồ liên hệ Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức để xác định ranh lộ giới tiếp giáp khu đất nhưng đến nay chưa nhận được kết quả của Chủ đầu tư.</p> <p>Do đó, để có cơ sở ban hành Văn bản đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án, đề nghị Chủ Đầu tư dự án khẩn trương thực hiện 02 nội dung:</p> <p>(1) Thực hiện giải chấp đối với đăng ký thế chấp ngày 09/8/2013 với Ngân hàng BIDV – chi nhánh Sài Gòn.</p> <p>(2) Khẩn trương phối hợp với Đơn vị đo đạc bản đồ liên hệ Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức để xác định ranh lộ giới tiếp giáp khu đất để điều chỉnh bản đồ hiện trạng vị trí khu đất.</p>
2	Chung cư cao ốc Xanh - Địa chỉ: Đường Nam Hòa, Phước Long A, thành phố Thủ Đức	<p>Theo báo cáo, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án. Đề nghị Chủ đầu tư dự án khẩn trương liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố để thực hiện nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài</p>

		sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà tại dự án.
3	Chung cư Minh Thành	Nội dung vướng mắc được liệt kê theo mục I.2 dưới đây
4	Chung cư Moscow Tower - Địa chỉ: 19 Dương Thị Giang, KP4, Tân Thới Nhất, Quận 12	Theo báo cáo, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án. Đề nghị Chủ đầu tư dự án khẩn trương liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố để thực hiện nộp hồ sơ đăng ký, 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 tại dự án.
5	Chung cư Tân Hương Tower - Địa chỉ: 118/5 Tân Hương, Tân Quý, Tân Phú	Công ty Cổ phần Chương Dương đã đầu tư xây dựng chung cư cao tầng và bàn giao cho các hộ dân sinh sống ổn định từ năm 2016, công trình trường học chưa đầu tư xây dựng. Công ty Cổ phần Chương Dương chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính do chưa có kết quả phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất nên chưa có cơ sở để giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà chung cư. Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu việc điều chỉnh Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố.
6	Chung cư Melody Residences - Địa chỉ: 869 Âu Cơ, Tân Sơn Nhì, Tân Phú	Theo kiến nghị của Đoàn Kiểm tra Bộ Tài nguyên và Môi trường và ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, do dự án có tăng hệ số sử dụng đất, tăng diện tích sàn xây dựng và số lượng căn hộ tại khối chung cư, Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện công tác xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với dự án.
7	Chung cư Phú Thạnh - Địa chỉ: 53 Nguyễn Sơn, Phú Thạnh, Tân Phú	Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, dự án do Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 585 làm Chủ đầu tư đã hoàn thành xây dựng chung cư và đưa vào sử dụng khai thác từ năm 2012, tuy nhiên chưa thể thực hiện giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà vì 03 lý do: (1) Công ty không thực hiện nộp Giấy chứng nhận số 00230/2a/QSĐĐ/7064/UB ngày 12/01/2001 do UBND Thành phố cấp để Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cập nhật nội

		<p>dung “<i>thừa đất chuyển sang hình thức sử dụng chung</i>” trên trang 4 Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.</p> <p>(2) Công ty 585 có thể chấp bản chính Giấy chứng nhận 00230/2a tại Ngân hàng TMCP Việt Á.</p> <p>(3) Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 585 chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho toàn bộ diện tích dự án 13.521m² (Công ty Xây dựng công trình 585 đã nộp số tiền sử dụng đất cho phần “<i>diện tích đất ở (tạm tính) 5.400m² để xây dựng chung cư</i>”).</p> <p>Do đó, để có cơ sở thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án, đề nghị Chủ đầu tư dự án khẩn trương thực hiện 02 nội dung sau:</p> <p>(1) Giải chấp khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Á và nộp Giấy chứng nhận số 00230/2a/QSDĐ/7064/UB ngày 12/01/2001 do UBND Thành phố cấp để Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cập nhật nội dung “<i>thừa đất chuyển sang hình thức sử dụng chung</i>” trên trang 4 Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.</p> <p>(2) Hoàn tất việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho toàn bộ diện tích dự án 13.521m²</p> <p>Trường hợp có khó khăn, vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ các cơ quan chức năng để được hướng dẫn cụ thể.</p>
8	<p>Chung cư Nhà Sài Gòn</p> <p>- Địa chỉ: 819 Hương Lộ 2, Bình Trị Đông A, Bình Tân</p>	<p>Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, nguồn gốc pháp lý của dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng chung cư phục vụ tái định cư do Công ty CP Đầu tư và Xây dựng COTECIN làm chủ đầu tư trong giai đoạn 2006 – 2010 và được giao đất năm 2012.</p> <p>Sau đó, dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chuyển đổi mục tiêu dự án sang xây dựng chung cư thương mại và thay đổi chủ đầu tư là Công ty TNHH Nhà Sài Gòn vào năm 2017.</p>

	<p>Tuy nhiên, đến nay dự án vẫn chưa lập thủ tục về đất đai, pháp lý vẫn là chung cư phục vụ tái định cư và Công ty COTECIN vẫn chưa thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích 161,66 m².</p> <p>Do đó, để có cơ sở thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án, đề nghị Chủ đầu tư dự án khẩn trương liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn.</p>
--	--

1.2. Đối với 08 dự án còn lại gồm (1) Chung cư Sapphire (SAFIRA); (2) Chung cư Moonlight Residences; (3) Chung cư Lexington; (4) Chung cư Summer Square; (5) Chung cư Jamona Heights; (6) Tổ hợp cao ốc Xi Grand court; (7) Chung cư Hưng Ngân; (8) Khu đô thị Vinhomes Central Park

Tiến độ cụ thể của 08 dự án này như sau:

1.2.1. 05 dự án đã thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà:

STT	Tên dự án	Tiến độ cấp Giấy chứng nhận	Ghi chú
1	<p>Chung cư Sapphire (SAFIRA), số 454 Võ Chí Công, phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Sapphire.</p> <p>- Quy mô: 1.570 căn hộ</p>	Đã cấp Giấy chứng nhận cho 1.561/1.570 căn hộ	Đề nghị chủ đầu tư và người mua nhà khẩn trương nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với những căn hộ còn lại
2	<p>Chung cư Summer Square, số 243 Tân Hòa Đông, Phường 14, Quận 6</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một Thành viên Gotec Land</p> <p>- Quy mô: 256 căn hộ</p>	Đã cấp Giấy chứng nhận cho 253/256 căn hộ	Đề nghị chủ đầu tư và người mua nhà khẩn trương nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với những căn hộ còn lại
3	<p>Chung cư Jamona Heights, số 210 (số cũ: 16/9) đường Bùi Văn Ba, phường Tân Thuận Đông, Quận 7</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần May Tiến Phát</p> <p>- Quy mô: 233 căn hộ</p>	Đã cấp Giấy chứng nhận 217/233 căn hộ	Đề nghị chủ đầu tư và người mua nhà khẩn trương nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với những căn hộ còn lại
4	<p>Chung cư Hưng Ngân, số 48A đường Dương Văn Mười, phường Tân Chánh</p>	+ Khối A1: đã nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận 284 hồ sơ, đã cấp Giấy	Đề nghị chủ đầu tư và người mua nhà khẩn trương nộp hồ

	Hiệp, Quận 12. - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Ngân - Quy mô: 971 căn hộ	chứng nhận cho 284/307 căn hộ. + Khối A2: đã nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận 285 hồ sơ, đã cấp Giấy chứng nhận cho 285/307 căn hộ. + Khối B1: đã nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho 308 hồ sơ, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đã phát hành Phiếu chuyển thuê cho 308 hồ sơ đã nộp, người mua nhà đang làm thủ tục nộp lệ phí trước bạ cho 308/357 căn hộ.	sơ cấp Giấy chứng nhận đối với những căn hộ còn lại
5	Khu đô thị Vinhomes Central Park, Phường 22, quận Bình Thạnh - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vinhomes - Quy mô: 8.898 căn hộ + 1.777 căn Officetel	- Đã cấp Giấy chứng nhận cho 6.928/8.898 căn hộ. - Chưa cấp Giấy chứng nhận cho các căn Officetel (vướng mắc thuộc Nhóm 3 – Bất động sản mới, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường).	Đề nghị chủ đầu tư và người mua nhà khẩn trương nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với những căn hộ còn lại.

1.2.2. 03 dự án chưa cấp Giấy chứng nhận do có vướng mắc về pháp lý

- Dự án Chung cư Moonlight Residences, số 102 Đặng Văn Bi, phường Bình Thới, thành phố Thủ Đức:

Do dự án có điều chỉnh quy hoạch từ nhà phố thành chung cư và nhà phố. Theo yêu cầu của Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện rà soát pháp lý đối với dự án làm cơ sở tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án giá đất để tính nghĩa vụ tài chính bổ sung.

- Dự án Chung cư Lexington, số 67 Mai Chí Thọ, phường An Phú, thành phố Thủ Đức:

Dự án do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington làm chủ đầu tư với quy mô diện tích là 19.915,2m² gồm 02 phần:

+ Phần diện tích 17.462,6m² đất ở, thời hạn lâu dài, giao đất có thu tiền sử dụng đất. Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nova Lexington đã được cấp Giấy chứng nhận số CT03012.

+ Phần diện tích thuộc dải đất 22m Liên Tỉnh lộ 25B (nay là đường Mai Chí Thọ) tiếp giáp tại vị trí dự án có diện tích 3.893,9m² đã được Công ty thực hiện đầu tư, đã tạm nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa được Nhà nước thực hiện thủ tục giao đất.

Dự án thuộc danh sách các dự án đã được chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng chưa thu tiền sử dụng đất mà cho tạm nộp tiền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố. Theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có văn bản báo cáo đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét giải pháp tiếp tục giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án.

- Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand Count, số 256-258 Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10:

Dự án có thay đổi chỉ tiêu quy hoạch (hệ số sử dụng đất đối với chức năng căn hộ bán) thuộc trường hợp phải xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định. Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc và Sở Xây dựng khẩn trương thực hiện các giải pháp đề tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án.

2. Đối với Dự án chung cư Minh Thành

Các nội dung vướng mắc chính của Dự án dẫn đến việc cơ quan chức năng chưa thể thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án gồm 03 nội dung chính như sau:

(1) Sử dụng đất từ mục đích nhà kho, chưa chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, chưa lập dự án đầu tư nhưng đã triển khai đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng.

(2) Quá trình xây dựng công trình có sai so với Giấy phép xây dựng.

(3) Khu đất đang được Chủ đầu tư thế chấp quyền sử dụng tại tổ chức tín dụng, chưa được giải chấp.

Nhằm tháo gỡ 03 nội dung vướng mắc nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố đã tích cực chỉ đạo các sở ngành nghiên cứu và đề xuất giải pháp tháo gỡ. Đến thời điểm hiện tại, kết quả tháo gỡ như sau:

- Đối với vướng mắc số (1): Ủy ban nhân dân Quận 7 đã xác định diện tích đất thực hiện dự án có nguồn gốc trước đây là đất ở, qua nhiều lần chuyển nhượng đến khi Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, sử dụng với mục đích làm nhà kho và sau đó sử dụng với mục đích làm dự án chung cư, do đó không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật đất đai. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản đề nghị Cục Thuế Thành phố có ý kiến về nghĩa vụ tài

chính của dự án theo quy định. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đang rà soát hồ sơ pháp lý để thực hiện theo quy định.

- Đối với vướng mắc số (2): trong quá trình xây dựng, dự án có vi phạm tăng diện tích ban công các trục và tăng thêm 01 tầng công trình. Tuy nhiên, qua quá trình giải quyết, công trình đã được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho tồn tại theo hiện trạng đầu tư. Công trình đã được nghiệm thu, đảm bảo an toàn chịu lực, đảm bảo phòng cháy chữa cháy. Như vậy, vướng mắc này đã được giải quyết tháo gỡ.

- Đối với vướng mắc số (3): từ năm 2007, Công ty Minh Thành đã thế chấp quyền sử dụng đất tại khu đất thực hiện dự án cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Nam Sài Gòn để vay 55 tỷ đồng, đến nay chưa được giải chấp. Theo ý kiến hướng dẫn của Bộ Tư pháp, việc chủ đầu tư bán nhà tại các dự án phát triển nhà ở đang được thế chấp tại các tổ chức tín dụng là không phù hợp với quy định; việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà được giải quyết sau khi chủ đầu tư thực hiện giải chấp hoặc giải chấp từng phần dự án; trường hợp phát sinh tranh chấp do người mua nhà không được cấp Giấy chứng nhận thì người mua nhà khởi kiện chủ đầu tư theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Do đó, Chủ đầu tư cần khẩn trương thực hiện thủ tục giải chấp khoản vay tại tổ chức tín dụng và hoàn tất việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua nhà tại dự án theo quy định.

3. Đối với câu hỏi về các dự án mà Chủ đầu tư chưa hoàn thành trách nhiệm đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chưa bàn giao cho chính quyền thì được giải quyết như thế nào?

Theo quy định của pháp luật, trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án. Hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Tuy nhiên, trên thực tế tại một số dự án trên địa bàn Thành phố có trường hợp Chủ đầu tư đã xây dựng và bàn giao nhà ở cho cư dân nhưng chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực dự án như hệ thống công viên, cây xanh, khu vực quy hoạch giáo dục, y tế, thể dục thể thao... và chưa bàn giao cho Nhà nước.

Đối với khu vực quy hoạch giáo dục, y tế, thể dục thể thao trong khuôn viên dự án, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua nhà trong dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức thực hiện báo cáo, đề xuất cụ thể kèm

Danh mục các dự án “chậm đưa đất vào sử dụng, đặc biệt là các trường hợp dự án có diện tích đất công trình công cộng (đất giáo dục, y tế, thể dục – thể thao...) mà tại các Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quy định chủ đầu tư sau khi đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành của Nhà nước tiếp nhận để thực hiện đầu tư xây dựng nhưng chưa thực hiện bàn giao, còn để trống” để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, đối với hệ thống công viên, cây xanh trong khu vực dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố cũng đã chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức thực hiện việc đôn đốc, yêu cầu chủ đầu tư của các dự án phát triển khu dân cư trên địa bàn đẩy nhanh tiến độ thi công, xây dựng hoàn thành hệ thống công viên, cây xanh theo quy hoạch được duyệt và bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

4. Đối với câu hỏi về dự án tại địa chỉ số 15 Thi Sách, phường Bến Nghé, Quận 1 sẽ giải quyết cho dân như thế nào?

Bản án hình sự phúc thẩm năm 2019 của Tòa án nhân dân Tối cao tại Hà Nội đã xác định các giao dịch liên quan đến mua/nhận chuyển quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Nam 79 và Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79 với đại diện được được chủ sở hữu Nhà nước giao quản lý, sử dụng đối với nhà đất tại số 15 Thi Sách Quận 1 đều bị vô hiệu hóa toàn bộ và không được phép giao dịch.

Ngoài ra, Bản án này cũng đã tuyên các giao dịch, hợp đồng của Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Nam 79 và Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79 (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Chấn Phong) về việc mua/bán, thuê/cho thuê đối với nhà đất tại số 15 Thi Sách Quận 1 bị vô hiệu toàn bộ đồng thời hủy toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất, hợp đồng cho thuê tài sản và các tài liệu giấy tờ có liên quan đến các giao dịch vô hiệu.

Tuy nhiên, trên thực tế, đến thời điểm hiện tại các căn hộ tại dự án đã được bàn giao cho người mua nhà tại dự án và đưa vào sử dụng. Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao các Sở ngành nghiên cứu, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với nội dung này.

II. Đối với 24 câu hỏi của cử tri Thành phố về các dự án nhà ở thương mại và 01 câu hỏi về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân.

1. Đối với 24 câu hỏi của cử tri Thành phố về 23 dự án nhà ở thương mại

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, 24 câu hỏi về 23 dự án nhà ở thương mại của cử tri Thành phố đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện rà soát, báo cáo, phân nhóm, phân loại, Ủy ban nhân dân Thành phố phúc đáp các câu hỏi của cử tri Thành phố như sau:

1.1. 12 dự án chưa có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận gồm: (1) Chung cư The CBD Premium Home; (2) Chung cư 4S Linh Đông; (3) Dự án NLG-NNR-HR FUJI, dự án 84 căn biệt thự Valora Fuji; (4) Chung cư

Flora Novia; (5) Chung cư Florita; (6) Block B, chung cư Khang Gia, quận Gò Vấp; (7) Khu dân cư Phước Kiển (giai đoạn 1), (8) Chung cư The Park Residence, (9) Chung cư Hoàng Anh Thanh Bình, (10) Chung cư An Sinh Asialight, (11) Chung cư Dream Home Palace và (12) Khu nhà ở Cư xá Phú Lâm C mở rộng.

Tương tự nội dung đã phúc đáp các Đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố trên đây, theo quy định về trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở thương mại tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và nội dung 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, sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường 05 thành phần hồ sơ theo quy định để Sở tổ chức thực hiện thủ tục kiểm tra và có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho người mua nhà đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, do Chủ đầu tư chưa thực hiện nộp hồ sơ đề nghị xem xét đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc đã nộp nhưng chưa bổ sung, hoàn thiện thành phần hồ sơ theo quy định sau khi tổ chức kiểm tra hiện trạng, do đó, 12 dự án trên chưa hoàn tất việc kiểm tra hiện trạng cũng như chưa hoàn thành việc thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố chưa thể tiếp nhận hồ sơ để thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án.

Các vướng mắc cụ thể và giải pháp tháo gỡ của 12 dự án này như sau:

STT	Tên dự án	Nội dung vướng mắc và giải pháp tháo gỡ
1	Chung cư The CBD Premium Home (Chung cư CBCNV Cục 12 – Tổng cục 2 – Bộ Quốc Phòng) - Địa chỉ: 125 Đồng Văn Cống, Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức	<p>Dự án có 02 nội dung vướng mắc trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng như sau:</p> <p>(1) Chủ đầu tư chưa hoàn thành công tác thỏa thuận bồi thường đối với phần diện tích khoảng 1.799m² còn lại trong khu vực dự án.</p> <p>(2) Công tác xác định nghĩa vụ tài chính của dự án đang được các cơ quan chức năng thực hiện lại.</p> <p>Để giải quyết các nội dung vướng mắc này, Ủy ban nhân dân Thành phố đã thực hiện:</p> <p>(1) Đề nghị Chủ đầu tư dự án khẩn trương thực hiện việc thỏa thuận bồi thường đối với phần diện tích còn lại.</p> <p>(2) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức khẩn trương thực hiện rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính của dự án.</p>

2	Chung cư 4S Linh Đông	Tương tự nội dung đã trả lời tại mục I.1.1 trên đây
3	<p>Dự án NLG-NNR-HR FUJI, dự án 84 căn biệt thự Valora Fuji</p> <p>- Địa chỉ: Phước Long B, thành phố Thủ Đức</p>	<p>Trong quá trình đầu tư xây dựng, dự án bị Thanh tra Sở Xây dựng xử phạt vi phạm hành chính vào thời điểm năm 2017 đối với hành vi xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung (Đường D13, D14, D15, D16, D17 và D18) không có Giấy phép xây dựng theo quy định và phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo Quyết định năm 2018 của Thanh tra Sở Xây dựng thông qua hình thức phá dỡ công trình hạ tầng kỹ thuật vi phạm.</p> <p>Theo Biên bản kiểm tra việc thi hành quyết định của Thanh tra Sở Xây dựng tại thời điểm ngày 15/11/2023, Chủ đầu tư đã chấp hành việc đóng tiền phạt và đã phá dỡ phần công trình không có Giấy phép xây dựng.</p> <p>Như vậy, nội dung vướng mắc do xây dựng không phép tại dự án đã được tháo gỡ. Đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện nộp hồ sơ đề nghị thực hiện thủ tục kiểm tra hiện trạng và cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án.</p>
4	<p>Chung cư Flora Novia</p> <p>- Địa chỉ: thành phố Thủ Đức</p>	<p>Dự án Chung cư cao tầng và thương mại – dịch vụ tại phường Linh Tây (Chung cư Flora Novia), thành phố Thủ Đức do CTCP Đầu tư Nam Long làm Chủ đầu tư sau khi nhận chuyển nhượng một phần diện tích từ dự án Khu nhà ở phường Linh Tây từ năm 2017.</p> <p>Dự án có 01 nội dung vướng mắc liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với 02 khối chung cư.</p> <p>Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao các cơ quan chức năng khẩn trương thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung để Chủ đầu tư thực hiện nộp làm cơ sở để giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án.</p>
5	<p>Chung cư Florita</p> <p>- Địa chỉ: Quận 7.</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty Hưng Thịnh</p>	<p>Dự án có quy mô 1,1ha với nguồn gốc là đất do Nhà nước trực tiếp quản lý nằm trong khu vực dự án Khu dân cư Him Lam phường Tân Hưng Quận 7.</p> <p>Dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho Công ty Cổ phần Khải Huy Quân làm chủ đầu tư kể từ năm 2013 theo chủ</p>

		<p>trương thanh toán cho Nhà đầu tư sau khi thực hiện đầu tư dự án tái định cư 2ha tại khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7 phục vụ nhu cầu tái định cư cho dự án di dời các hộ dân sống trên và ven Kênh Tẻ cũng như các dự án chỉnh trang đô thị di dời các hộ dân sống và ven kênh rạch trên địa bàn quận 7.</p> <p>Đến thời điểm năm 2021, việc đầu tư dự án tái định cư 2ha tại khu tái định cư Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, quận 7 đã hoàn tất, tuy nhiên, cư dân sống ven Kênh Tẻ đã được di dời, bố trí vào dự án Chung cư Era Đức Khải, phường Phú Mỹ, quận 7.</p> <p>Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 7 và các Sở ngành liên quan để thực hiện:</p> <p>(1) Rà soát nhu cầu về tái định cư trên địa bàn Quận 7 đồng thời rà soát quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án.</p> <p>(2) Rà soát, đánh giá toàn diện nội dung kiến nghị của của Nhà đầu tư và pháp lý của 02 dự án (dự án Phú Mỹ 2 và dự án Florita), phân tích những nội dung vướng mắc để thống nhất hướng xử lý, giải quyết.</p>
6	<p>Khu dân cư Savimex</p> <p>- Địa chỉ: Tân Thới Hiệp, Quận 12</p>	<p>Theo báo cáo, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án. Đề nghị Chủ đầu tư dự án khẩn trương liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố để thực hiện nộp hồ sơ đăng ký, 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 tại dự án.</p>
7	<p>Khu dân cư Phước Kiển (giai đoạn 1)</p> <p>- Địa chỉ: Huyện Nhà Bè.</p> <p>- Chủ đầu tư: CTCP Phát triển Nam Sài Gòn</p>	<p>Dự án Khu dân cư Phước Kiển (giai đoạn 1) tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần phát triển Nam Sài Gòn làm chủ đầu tư theo Quyết định năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ. Đến nay dự án đã được giải quyết cấp 502 Giấy chứng nhận cho Công ty với diện tích 62.733m²/76.244,2m², còn lại diện tích 13.511m² chưa giải quyết cấp Giấy chứng nhận do Công ty chưa hoàn tất bồi thường, thu hồi, chỉnh lý biên động các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án, chưa thực hiện xong</p>

		<p>về nghĩa vụ “đất do Nhà nước quản lý”.</p> <p>Để giải quyết các vướng mắc trên, Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Công ty khẩn trương hoàn tất các thủ tục, nhiệm vụ còn lại của dự án để giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho phân diện tích còn lại. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn.</p>
8	<p>Chung cư The Park Residence</p> <p>- Địa chỉ: 12 Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, Huyện Nhà Bè.</p> <p>- Chủ đầu tư: CTCP Phát triển Nam Sài Gòn</p>	<p>Theo báo cáo, Chủ đầu tư đã hoàn tất việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, hạ tầng xã hội và đã được nghiệm thu bàn giao cho các cơ quan quản lý chuyên ngành vào tháng 06/2020.</p> <p>Tuy nhiên, trong quá trình Chủ đầu tư dự án thực hiện tổng hợp hồ sơ để nộp cho Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định để thực hiện thủ tục kiểm tra hiện trạng và có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án có phát sinh tranh chấp với một số người mua nhà tại dự án về diện tích căn hộ nên chưa thể hoàn thiện hồ sơ để nộp cho Sở Tài nguyên và Môi trường.</p> <p>Theo quy định, trong 05 thành phần hồ sơ Chủ đầu tư dự án phải nộp cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện kiểm tra hiện trạng và có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án phải có sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký cũng như phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ.</p> <p>Do đó, trường hợp có tranh chấp về diện tích căn hộ giữa chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án thì phải hoàn thành việc giải quyết tranh chấp trước khi nộp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường.</p> <p>Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người mua nhà tại dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Chủ Đầu tư khẩn trương thực hiện giải quyết tranh chấp và thực hiện thủ tục nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án.</p>

9	<p>Chung cư Hoàng Anh Thanh Bình</p> <p>- Địa chỉ: Đường D4, phường Tân Hưng, Quận 7</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thanh Bình</p>	<p>Dự án chưa có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và có 02 vướng mắc về:</p> <p>(1) Chưa hoàn thành công tác xác định giá đất cụ thể do Đơn vị tư vấn thẩm định giá chưa hoàn chỉnh chứng thư dẫn đến việc Chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu vực thực hiện dự án.</p> <p>(2) Chủ đầu tư đang đề xuất điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án.</p> <p>Để tháo gỡ 02 vướng mắc nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị:</p> <p>(1) Đơn vị tư vấn thẩm định giá đất khẩn trương thực hiện hoàn chỉnh chứng thư thẩm định giá, trường hợp có khó khăn vướng mắc, báo cáo và đề xuất các Sở ngành xem xét tháo gỡ kịp thời.</p> <p>(2) Ủy ban nhân dân Quận 7 khẩn trương có ý kiến phản hồi về đề xuất điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, tháo gỡ.</p>
10	<p>Chung cư An Sinh Asialight</p> <p>- Địa chỉ: Phường 4, Quận 8.</p> <p>- Nhà đầu tư: Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 và Công ty Thái Bảo</p>	<p>Dự án có nguồn gốc do Công ty Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu Quận 8 làm chủ đầu tư, sau đó được Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh thay thế bằng Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 từ năm 2007.</p> <p>Mục tiêu của dự án là chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, xây dựng khu chung cư cao tầng phục vụ nhu cầu tái định cư chương trình chỉnh trang đô thị, di dời và giải tỏa nhà trên và ven kênh rạch trên địa bàn Quận 8.</p> <p>Trong quá trình thực hiện Dự án, Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với một số đơn vị như CTCP Đầu tư Phát triển Thăng Long, Công ty Hưng Đạt và Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ Thái Bảo. Tuy nhiên, 02 Công ty Thăng Long và Hưng Đạt đã thanh lý Hợp đồng do không đủ năng lực tài chính và chỉ còn lại Công ty Thái Bảo.</p> <p>- 03 vướng mắc chính của dự án như sau:</p> <p>(1) Việc hợp tác đầu tư nêu trên giữa Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8 và Công ty Thái Bảo</p>

	<p>chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.</p> <p>(2) Công ty Thái Bảo đã tự ý ký hợp đồng mua bán căn hộ theo hình thức kinh doanh và huy động tiền mua căn hộ ứng trước của người dân khi chưa là Chủ đầu tư dự án là không đúng quy định, không đúng mục tiêu của dự án. Hành vi vi phạm trên của Công ty Thái Bảo đã bị xử phạt bằng tiền theo quy định pháp luật và buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là “<i>Đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản 12 tháng</i>”.</p> <p>(3) Trong quá trình xây dựng, Dự án có vi phạm trật tự xây dựng thông qua việc thi công xây dựng Khối A và C đến tầng 3 khi chưa được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng phần thân. Hành vi này đã bị Thanh tra Sở Xây dựng xử phạt vi phạm hành chính năm 2017 bằng tiền theo quy định của pháp luật và buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là đình chỉ thi công xây dựng phần thân dự án cho đến khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Công ty Thái Bảo đã thực hiện nộp tiền phạt năm 2017, tuy nhiên, nhà thầu thi công dự án là CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 tiếp tục thi công xây dựng công trình không có giấy phép. Thanh tra Sở Xây dựng đã tiếp tục ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với Nhà thầu xây dựng của dự án.</p> <p>- Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của dự án, một số giải pháp đã và sẽ được Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện trong thời gian tới như sau:</p> <p>(1) Ủy ban nhân dân Quận 8 đã có nhiều văn bản đề nghị Công ty Thái Bảo hoàn trả phần vốn góp ứng trước để mua căn hộ Chung cư An Sinh cho các hộ dân không thuộc đối tượng chính trang đô thị, di dời nhà trên và ven kênh rạch trên địa bàn Quận 8 theo đúng quy định. Đề nghị Công ty Thái Bảo khẩn trương thực hiện hoàn tất việc hoàn trả phần vốn góp và có báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Quận 8.</p> <p>(2) Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Ủy ban nhân dân Quận 8 và các Sở ngành nghiên cứu, đề xuất phương án giải quyết đối với dự</p>
--	--

		<p>án. Trường hợp thu hồi phải có giải pháp giải quyết triệt để các nội dung tồn đọng đối với dự án.</p>
11	<p>Chung cư Dream Home Palace</p> <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: 1436 Trịnh Quang Nghị, phường 7, quận 8 - Chủ đầu tư: Công ty TNHH SXTM Lý Khương 	<p>Dự án do Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lý Khương làm chủ đầu tư.</p> <p>Theo kết quả hiện trạng công trình của Thanh tra Sở Xây dựng tại thời điểm tháng 12/2021, công trình đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn – Công an Thành phố chấp thuận kết quả nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy tại Văn bản số 402/PC07-Đ2 ngày 08/10/2021.</p> <p>Tuy nhiên, cũng tại thời điểm kiểm tra, Thanh tra Sở Xây dựng cũng ghi nhận công trình có nhiều căn hộ đã đưa vào sử dụng khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nghiệm thu công trình để đưa vào sử dụng theo quy định.</p> <p>Đối với hành vi vi phạm trật tự xây dựng nêu trên của Công ty Lý Khương, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành 02 Quyết định:</p> <p>(1) Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 251/QĐ-XPHC ngày 19/01/2022 đối với Công ty Lý Khương bằng tiền với mức phạt theo quy định và biện pháp khắc phục hậu quả là buộc hoàn thành việc xây dựng đúng theo quy định hoặc cam kết và bồi thường thiệt hại (nếu có).</p> <p>(2) Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2187/QĐ-CCXP ngày 29/6/2022 theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 251/QĐ-XPHC ngày 19/01/2022 đối với Công ty Lý Khương. Hậu quả do hành vi vi phạm hành chính gây ra cần được khắc phục là không đảm bảo an toàn cho cư dân sinh sống tại dự án do Chủ đầu tư đã bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định. Biện pháp khắc phục hậu quả phải thực hiện là buộc hoàn thành việc xây dựng đúng theo quy định hoặc cam kết và bồi thường thiệt hại (nếu có).</p> <p>Theo quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ đã thay đổi biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm của Công ty Lý Khương là “Buộc</p>

		<p>dùng bàn giao nhà, công trình xây dựng; buộc có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định”.</p> <p>Để đảm bảo an toàn cho người dân và người mua nhà tại dự án, ngày 12/12/2022, Sở Xây dựng đã có Công văn số 17258/SXD-TT hướng dẫn Ủy ban nhân dân Quận 8 tổ chức thực hiện Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với Công ty Lý Khương theo hướng yêu cầu Công ty Lý Khương không đưa người dân vào ở tại công trình cho đến khi được cơ quan chức năng nghiệm thu công trình hoàn thành đưa vào sử dụng, di dời và hỗ trợ các hộ dân đang cư ngụ tại chung cư ra khỏi chung cư. Trường hợp Công ty Lý Khương không thực hiện theo các biện pháp xử lý của cơ quan chức năng thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về người và tài sản trước pháp luật về an toàn, chất lượng công trình nếu xảy ra sự cố.</p>
12	<p>Khu nhà ở Cư xá Phú Lâm C mở rộng</p> <p>- Địa chỉ: Phường An Lạc, quận Bình Tân.</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty dịch vụ phát triển đô thị thuộc Sở Xây dựng (nay là Công ty Cổ phần địa ốc Thủ Thiêm)</p>	<p>Dự án chưa thể thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà vì một (01) nguyên nhân chính như sau:</p> <p>Khu đất thực hiện dự án có tổng diện tích 54.119m² theo quyết định thu hồi và giao đất của Thủ tướng Chính phủ và nội dung phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng dự án tỷ lệ 1/500.</p> <p>Tuy nhiên, thực tế hiện nay dự án có tổng diện tích là 52.072m² giảm 2.046,9m² so với Quyết định giao đất của Thủ tướng Chính phủ và quy hoạch đã được phê duyệt. Nguyên nhân là do trong quá trình triển khai thực hiện, dự án gặp vướng mắc do có sự chùng lún ranh đất tại phía Bắc, phía Nam và phía Đông khu đất dẫn đến việc Chủ đầu tư tự điều chỉnh cắt khỏi ranh dự án 10 nền đất ở và điều chỉnh giảm một phần diện tích đối với 93 nền đất ở, việc điều chỉnh này ảnh hưởng đến 103 nền đất nằm ngoài rìa dự án. Điều này cũng dẫn đến thay đổi cơ cấu sử dụng đất của dự án.</p> <p>Theo quy định mới tại Nghị định 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ, thẩm quyền giải quyết nội dung vướng mắc trên ở thời điểm hiện tại đã được phân cấp cho Ủy ban nhân dân Thành</p>

	<p>phổ thay vì Thủ tướng Chính phủ.</p> <p>Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo các sở ngành khẩn trương có ý kiến góp ý và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc điều chỉnh ranh đất làm cơ sở giải quyết các thủ tục tiếp theo của dự án. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đang tổng hợp ý kiến của các sở, ngành, đơn vị để tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố.</p>
--	---

1.2. 05 dự án đang thực hiện các công tác thanh tra, điều tra gồm:

(1) Dự án 131ha An Phú, An Khánh thành phố Thủ Đức, (2) Dự án Chung cư Millennium số 132 Bến Vân Đồn, phường 6, Quận 4, (3) Chung cư Screc II, (4) Dự án Khu dân cư Bách Giang và (5) Dự án Block B, chung cư Khang Gia, quận Gò Vấp.

Các vướng mắc cụ thể và giải pháp tháo gỡ của 05 dự án này như sau:

STT	Tên dự án	Nội dung vướng mắc và giải pháp tháo gỡ
1	Dự án 131ha An Phú, An Khánh thành phố Thủ Đức	<p>Dự án Khu đô thị An Phú – An Khánh tại thành phố Thủ Đức với mục tiêu phát triển hạ tầng kỹ thuật, xã hội và khu đô thị, đạt các tiêu chuẩn về kỹ thuật xây dựng, môi trường. Tuy nhiên qua quá trình thanh tra việc tổ chức thực hiện đã chỉ ra được 02 nguyên nhân chính dẫn đến chưa hoàn tất việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án gồm:</p> <p>(1) Dự án chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.</p> <p>(2) Theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư và quyết định giao đất thực hiện dự án, ranh giao đất có thay đổi nhưng vẫn nằm trong ranh thu hồi của dự án. Việc thay đổi ranh giao đất được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận giao Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án.</p> <p>Nhằm tháo gỡ các khó khăn vướng mắc làm cơ sở giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có văn bản yêu cầu Chủ đầu tư – CTCP Phát triển và Kinh doanh nhà khẩn trương thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục pháp lý về điều chỉnh ranh giao đất trình cơ quan thẩm quyền phê duyệt. - Hoàn tất hồ sơ và trình cơ quan chức năng điều

		<p>chính cơ cấu sử dụng đất thực tế tại Dự án làm cơ sở xác định số tiền sử dụng đất mà Công ty phải nộp vào ngân sách Nhà nước.</p> <p>- Khẩn trương triển khai xây dựng, hoàn thiện các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại Dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.</p>
2	<p>Dự án Chung cư Millennium số 132 Bến Vân Đồn, phường 6, Quận 4</p>	<p>Dự án đã có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án. Tuy nhiên, công tác cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà đang tạm dừng theo đề nghị của cơ quan điều tra do dự án có liên quan đến vụ việc vi phạm pháp luật.</p> <p>Dự án thuộc danh mục Nhóm vướng mắc số 6 (Nhóm Thanh tra, điều tra) theo Kế hoạch tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận cho các dự án nhà ở thương mại, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ chỉ đạo cơ quan chuyên môn có văn bản trao đổi với cơ quan điều tra về khả năng tiếp tục thực hiện giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án có ảnh hưởng đến kết quả điều tra hay không để có cơ sở tiếp tục giải quyết quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân.</p>
3	<p>Chung cư Srec II</p> <p>- Địa chỉ: 59 đường số 4, KDC An Phú, An Khánh, thành phố Thủ Đức</p>	<p>Dự án thuộc khu 131ha phường An Phú, Quận 2 trước đây được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 cho Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà với diện tích là 3.700m² với mục đích xây dựng chung cư.</p> <p>Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Nhà (cổ phần từ Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh Nhà) đã chuyển nhượng khu đất nêu trên cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Sài Gòn bằng Hợp đồng ngày 01 tháng 8 năm 2016 nhưng chưa đăng ký cập nhật tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.</p> <p>Theo Kết luận Thanh tra năm 2022 và nội dung chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thực hiện kết luận thanh tra đối với Dự án Khu đô thị An Phú – An Khánh, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có văn bản yêu cầu CTCP Phát triển và Kinh doanh nhà khẩn trương thực hiện:</p> <p>- Hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục pháp lý về điều chỉnh ranh giao đất trình cơ quan thẩm quyền</p>

		<p>phê duyệt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoàn tất hồ sơ và trình cơ quan chức năng điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất thực tế tại Dự án làm cơ sở xác định số tiền sử dụng đất mà Công ty phải nộp vào ngân sách Nhà nước. - Khẩn trương triển khai xây dựng, hoàn thiện các công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại Dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.
4	<p>Khu dân cư Bách Giang - Địa chỉ: Phước Long A, thành phố Thủ Đức</p>	<p>Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Bách Giang được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương làm chủ đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính cho Khu dân cư Khu phố 4, phường Phước Long A, Quận 9 từ năm 2003 và được tạm giao đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư năm 2004 và phải bàn giao lại toàn bộ diện tích đất trên sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân Thành phố để quyết định việc giao, thuê đất đối với các dự án thành phần theo quy hoạch được duyệt và theo quy định của pháp luật đất đai.</p> <p>Tuy nhiên, trong quá trình triển khai xây dựng, có phát sinh một số vấn đề liên quan đến Chủ đầu tư như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Chưa hoàn tất công tác thỏa thuận bồi thường để thực hiện dự án, chỉ đạt 84,4% diện tích. (2) Chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính. (3) Không đảm bảo tài chính để thực hiện dự án (có thể chấp dự án cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn). (4) Có ký Hợp đồng góp vốn đầu tư/góp vốn mua nền trong dự án với khách hàng. <p>Đối với dự án Khu dân cư Khu phố 4, phường Phước Long A, Quận 9:</p> <p>Dự án chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, chưa thực hiện thủ tục giao thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư.</p> <p>Hiện tại, cơ quan chức năng đang thực hiện điều tra hành vi vi phạm pháp luật có liên quan đến Chủ đầu tư tại dự án.</p>

5	Block B, chung cư Khang Gia, quận Gò Vấp	<p>Theo báo cáo, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án. Đề nghị Chủ đầu tư dự án khẩn trương liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố để thực hiện nộp hồ sơ đăng ký, 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 tại dự án.</p> <p>Ngoài ra, cơ quan chức năng đang thực hiện điều tra hành vi vi phạm pháp luật tại dự án.</p>
---	--	---

1.3. 06 dự án còn lại gồm: (1) Chung cư Pegasuite – Phương Việt; (2) Chung cư Premium Central; (3) Chung cư City Gate Tower; (4) Chung cư SGC; (5) Dự án của Công ty Gamuda Land và (6) Chung cư Ehome 3 Tây Sài Gòn.

Các vướng mắc cụ thể và giải pháp tháo gỡ của 10 dự án này như sau:

STT	Tên dự án	Nội dung vướng mắc và giải pháp tháo gỡ
1	<p>Chung cư Pegasuite – Phương Việt</p> <p>- Địa chỉ: 1002 Tạ Quang Bửu, phường 6, quận 8</p>	<p>Dự án có 01 nội dung vướng mắc liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung từ việc Thành phố không mua lại quỹ nhà ở, đất ở trong dự án để phục vụ tái định cư.</p> <p>Để giải quyết nội dung vướng mắc nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Thông báo số 920/TB-VP ngày 14/11/2023, nội dung:</p> <p><i>“1. Cần thiết phải đề ra các tiêu chí làm cơ sở để xem xét, đánh giá, tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến nghĩa vụ tài chính trong trường hợp Nhà nước không mua lại quỹ nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư tại dự án.</i></p> <p><i>2. Giao Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến các thành viên tại cuộc họp, chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng và nhiệm vụ nghiên cứu, bổ sung, đề xuất để hoàn thiện các tiêu chí. Đồng thời, Sở Xây dựng rà soát, lập danh mục các dự án trên địa bàn Thành phố có phát sinh nội dung Nhà nước không mua lại quỹ nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư, phân loại theo các tiêu chí nêu trên; tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố để báo cáo, xin ý kiến Ban Cán sự Đảng Thành phố xem xét, quyết định”.</i></p>
2	<p>Chung cư Premium Central</p> <p>- Địa chỉ: Quận 8</p>	<p>Dự án có quy mô 27 tầng nổi và 02 tầng hầm với 333 căn hộ ở và 228 căn officetel.</p> <p>Để giải quyết một số vấn đề bất cập trong việc xác định nghĩa vụ tài chính và thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đối với diện tích</p>

		<p>nhà, đất được sử dụng làm Officetel, Shophouse, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn đối với các nội dung này vào ngày 31/10/2023.</p> <p>Đến ngày 14/12/2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản hướng dẫn đối với nội dung này. Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương nghiên cứu và tham mưu việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho loại hình officetel tại các dự án.</p>
3	<p>Chung cư City Gate Tower - Địa chỉ: Quận 8</p>	<p>Dự án do Công ty TNHH Hùng Thanh làm Chủ đầu tư tại phường 16, Quận 8 và đang trong quá trình xác định giá đất cụ thể để tính nghĩa vụ tài chính.</p> <p>Tuy nhiên, trong quá trình xác định giá đất, Đơn vị tư vấn thẩm định giá đã đề nghị thanh lý hợp đồng tư vấn giá đất cho dự án vào năm 2020, đồng thời Công ty TNHH Hùng Thanh cũng có Văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chọn lại đơn vị tư vấn khác.</p> <p>Sở Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện đăng thông tin chào thầu để lựa chọn Đơn vị tư vấn giá đất khác để thay thế Đơn vị tư vấn cũ, tuy nhiên đến nay chưa lựa chọn được Đơn vị tư vấn.</p>
4	<p>Chung cư SGC - Địa chỉ: 46/11 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh - Chủ đầu tư: Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH Một thành viên</p>	<p>Dự án do Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH Một thành viên làm Chủ đầu tư với quy mô 104 căn hộ, trong đó có 83 căn hộ thương mại và 21 căn bán lại cho Thành phố để bố trí tái định cư nhưng Tổng Công ty đã tự bán thương mại toàn bộ quỹ nhà bao gồm 21 căn phục vụ tái định cư này.</p> <p>Để giải quyết nội dung vướng mắc nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Thông báo số 920/TB-VP ngày 14/11/2023, nội dung:</p> <p><i>“1. Cần thiết phải đề ra các tiêu chí làm cơ sở để xem xét, đánh giá, tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến nghĩa vụ tài chính trong trường hợp Nhà nước không mua lại quỹ nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư tại dự án.</i></p> <p><i>2. Giao Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến các thành viên tại cuộc họp, chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng và nhiệm vụ nghiên cứu, bổ sung, đề xuất để</i></p>

		<p>hoàn thiện các tiêu chí. Đồng thời, Sở Xây dựng rà soát, lập danh mục các dự án trên địa bàn Thành phố có phát sinh nội dung Nhà nước không mua lại quỹ nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư, phân loại theo các tiêu chí nêu trên; tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố để báo cáo, xin ý kiến Ban Cán sự Đảng Thành phố xem xét, quyết định”.</p>
5	Dự án của Công ty Gamuda Land	<p>Dự án có 01 nội dung vướng mắc có liên quan đến ý kiến khác nhau của các cơ quan Trung ương về việc Chủ đầu tư có được khấu trừ khoản tiền 514 tỷ đồng đã ứng trước để thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với diện tích 34,6ha đất giao thông, cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho mục đích công cộng tại dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thới hay không?</p> <p>Qua quá trình giải quyết, tháo gỡ, các bộ ngành đã thống nhất với ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường và kiên nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét không thu hồi số tiền 514 tỷ nói trên.</p> <p>Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Cục Thuế Thành phố phối hợp với các đơn vị rà soát, xác định việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với dự án làm cơ sở tiếp tục giải quyết các thủ tục hành chính có liên quan, đặc biệt là thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án.</p>
6	<p>Chung cư Ehome 3 Tây Sài Gòn</p> <p>- Địa chỉ: phường An Lạc, quận Bình Tân.</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long</p>	<p>- Dự án gồm có 14 block với quy mô 2.398 căn hộ và đã có văn bản thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>- Trước mắt, đối với 214 căn hộ còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận (gồm 177 căn hộ của block A0 và 37 căn hộ của 13 block còn lại). Trừ 200 căn hộ phục vụ tái định cư mà Thành phố không mua lại và đang được các Sở ngành nghiên cứu, giải quyết thì số căn hộ chưa cấp giấy là 14 căn hộ.</p> <p>Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường giao Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thực hiện giải quyết cấp Giấy chứng nhận trước cho 14 căn hộ này.</p> <p>- Đối với 200 căn hộ phục vụ tái định cư mà Thành phố không mua lại: Để giải quyết nội dung vướng mắc nêu trên, Ủy ban nhân dân</p>

		<p>Thành phố đã ban hành Thông báo số 920/TB-VP ngày 14/11/2023, nội dung:</p> <p><i>“1. Cần thiết phải đề ra các tiêu chí làm cơ sở để xem xét, đánh giá, tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến nghĩa vụ tài chính trong trường hợp Nhà nước không mua lại quỹ nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư tại dự án.</i></p> <p><i>2. Giao Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến các thành viên tại cuộc họp, chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng và nhiệm vụ nghiên cứu, bổ sung, đề xuất để hoàn thiện các tiêu chí. Đồng thời, Sở Xây dựng rà soát, lập danh mục các dự án trên địa bàn Thành phố có phát sinh nội dung Nhà nước không mua lại quỹ nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư, phân loại theo các tiêu chí nêu trên; tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố để báo cáo, xin ý kiến Ban Cán sự Đảng Thành phố xem xét, quyết định”.</i></p>
--	--	--

2. Đối với 01 câu hỏi về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân

Về trường hợp hồ sơ của ông Dương Quốc Đệ, thường trú tại F2/4 Ấp 6B xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có câu hỏi về hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh (Biên nhận hồ sơ 27601.120.17.006136, ngày hẹn trả kết quả: 24/5/2017).

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh có tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Dương Quốc Đệ tại địa chỉ xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh theo mã biên nhận hồ sơ số 27601.120.17.006136, ngày hẹn trả kết quả: 24/5/2017.

Vị trí khu đất thuộc thửa 51, diện tích 70,7m², loại đất: L, tờ bản đồ số 65 (tài liệu BĐĐC); tương ứng một phần thửa 735, diện tích: 70,7m², loại đất L, tờ bản đồ số 19 (Tài liệu 02/CT-UB).

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: do ông Huỳnh Văn Hoàng sử dụng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003 thì ông Hoàng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Dương Quốc Đệ bằng “giấy tờ tay”, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không thay đổi mục đích sử dụng đất và sử dụng ổn định đến nay.

Nội dung vướng mắc chính dẫn đến việc chậm tiến độ thực hiện giải quyết hồ sơ này và cũng là tình hình chung đối với các hồ sơ tương tự trên địa bàn các huyện Bình Chánh và Hóc Môn xuất phát từ thực trạng người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận tự ý tách thửa, chuyển quyền một phần thửa đất bằng “giấy tay” (không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có chứng thực theo quy định). Vấn đề này pháp luật đất đai qua nhiều

thời kỳ có các quy định khác nhau và để giải quyết cần phải có sự phối hợp giải quyết nhiều vấn đề của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Mặc dù quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ cho phép giải quyết đối với những trường hợp nhận chuyển nhượng bằng giấy tay trước ngày 01/7/2014, tuy nhiên, vì là tự ý tách thửa để chuyển quyền nên cần đảm bảo tiêu chí về diện tích tối thiểu sau tách thửa trên địa bàn Thành phố và khi xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận cần phải xem xét bổ sung về thẩm quyền ký, cấp Giấy chứng, điều kiện cấp Giấy chứng nhận...do đó dẫn đến thời gian giải quyết kéo dài.

Để giải quyết nội dung vướng mắc này, Ủy ban nhân dân Thành phố đã thực hiện một số giải pháp như sau:

(1) Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức căn cứ tình hình của địa phương để xây dựng kế hoạch phối hợp, triển khai thực hiện việc phân loại các dạng hồ sơ, xác định thời gian thực hiện, xây dựng cơ chế phối hợp của các cơ quan, đơn vị trong việc xử lý các vấn đề có liên quan; đảm bảo các điều kiện về cơ sở hạ tầng và quy hoạch, không để xảy ra tình trạng phân lô, tách thửa, xây dựng không đúng quy định.

Đối với nhóm hồ sơ chưa tiếp nhận: Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức hệ thống các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, có kế hoạch công khai thông tin rộng rãi và tuyên truyền, yêu cầu người dân thực hiện theo đúng quy định; kiểm tra xử lý các trường hợp vi phạm (nếu có).

(2) Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân các quận huyện, thành phố Thủ Đức; Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức thực hiện 02 nội dung gồm:

(i) Các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức thực hiện phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân cấp xã xác định điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp tự ý tách thửa, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền bằng giấy tay; chủ động lập kế hoạch rà soát, phân loại hồ sơ, thời gian và các bước thực hiện giải quyết.

(ii) Ủy ban nhân dân các quận huyện, thành phố Thủ Đức xây dựng cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị gồm Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân cấp xã và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện rà soát hồ sơ, xử lý vi phạm liên quan, có ý kiến về quy hoạch, hạn mức, điều kiện về hạ tầng khi xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã có kế hoạch công khai thông tin rộng rãi và tuyên truyền, yêu cầu người dân thực hiện kê khai, đăng ký theo quy định./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ