

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: **2908**/STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 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 TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa;
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 62/CVGH-2023 ngày 08 tháng 10 năm 2023 của Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa đề nghị kiểm tra 24 căn nhà ở đã xây dựng hoàn thành thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (trong đó có 08 căn đã cập nhật chuyển nhượng sang cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân) 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 14 tháng 12 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Phước Long B và Công ty tổ chức kiểm tra hiện trạng 24 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa 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 8810/STNMT-QLĐ ngày 17 tháng 10 năm 2022, văn bản số 1826/STNMT-QLĐ ngày 13 tháng 3 năm 2023 và văn bản số 5939/STNMT-QLĐ ngày 30 tháng 6 năm 2023 thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng trong dự án trước đây. *luul*



Về Cấp Giấy chứng nhận của dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 594/640 thửa đất cho Công ty theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 39813/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 18 tháng 8 năm 2010. Công ty đã đầu tư xây dựng 341 căn và đã cấp 267/341 căn nhà ở cho người mua nhà trong dự án.

Nay, Công ty tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thành 24 căn nhà ở trong dự án và đề nghị 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 trong dự án.

*Liên quan đến việc thực hiện Chỉ thị số 07/2003/CT-UB ngày 23 tháng 4 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố:

Ngày 24 tháng 11 năm 2005, Ủy ban nhân dân Thành phố có công văn số 7623/UBND-ĐT điều chỉnh việc thực hiện điều tiết quỹ nhà ở đất ở tại Chỉ thị số 07/2003/CT-UB ngày 23 tháng 4 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố, trong đó, tại mục 2 thể hiện nội dung như sau: “2. Đối với dự án nhà ở kinh doanh đã có Quyết định giao đất sau ngày 23 tháng 4 năm 2003 (ngày ban hành Chỉ thị số 07/2003/CT-UB) và nộp tiền sử dụng đất theo khung giá cũ (Quyết định số 05/QĐ-UB ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Ủy ban nhân dân thành phố), Ủy ban nhân dân thành phố đề nghị các chủ đầu tư dự án dành 10% quỹ đất ở hoặc 20% quỹ nhà ở để bán lại cho Ủy ban nhân dân thành phố theo phương thức và giá mua như mua nhà tái định cư theo Chỉ thị số 24/2004/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004, thay vì thực hiện theo giá bảo tồn vốn được quy định tại Chỉ thị số 07/2003/CT-UB.”

Ngày 08 tháng 6 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có công văn số 2867/UBND-ĐTMT chấp thuận không thực hiện việc dành 20% quỹ nhà ở tại dự án Khu nhà ở phường Phước Long A, Quận 9 do Công ty TNHH Xây dựng - Kinh doanh nhà Gia Hòa làm chủ đầu tư để bán cho thành phố theo phương thức, giá mua tái định cư theo Chỉ thị số 24/2014/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004 (với lý do Ủy ban nhân dân Quận 9 xác nhận tại Công văn số 2005/UBND-BBT ngày 20 tháng 10 năm 2014 đã có đủ quỹ nền đất, căn hộ chung cư bố trí tái định cư cho các dự án trên địa bàn địa phương và không có nhu cầu mua lại quỹ nhà tái định cư tại dự án Khu nhà ở phường Phước Long A, Quận 9 của Công ty TNHH Xây dựng - Kinh doanh nhà Gia Hòa.

Ngày 07 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân quận 9 có công văn số 3519/QLĐT trả lời Công văn số 56/CVGH-2020 ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Công ty TNHH xây dựng Kinh doanh nhà Gia Hòa đề nghị xác nhận Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Gia Hòa là chủ đầu tư duy nhất một dự án Khu nhà ở phường Phước Long B, quận 9 không có bất cứ dự án nào khác tại phường Phước Long A, quận 9. Thoe đó, Ủy ban nhân dân quận 9 xác nhận trên địa bàn phường Phước Long A không có dự án nào do Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh nhà Gia Hòa làm chủ đầu tư. *huut*

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

Tại buổi kiểm tra có 04 căn do Công ty chưa chuẩn bị kịp hồ sơ nên đề nghị chỉ kiểm tra 20 căn nhà ở, ghi nhận kết quả như sau:

- Có 03 căn ký hiệu: D22, D23, F27 xây dựng đúng theo mẫu nhà theo công văn số 1629/UBND-QLĐT ngày 27 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Có 16 căn ký hiệu: M21, E36, G1, J1, J11, I34, I35, I38, I55, I60, R6, R4, K11, K4, L14, L29 xây dựng theo đúng mẫu nhà tại Công văn số 1363/UBND-QLĐT ngày 29 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). (Trong đó có các căn nhà ở ký hiệu K4, K11, I34, I35, I38 L14, L29, J1 đã cập nhật biến động cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân)

- Có 01 căn nhà ở ký hiệu T19 xây dựng đúng theo mẫu nhà theo công văn số 1989/UBND-QLĐT ngày 05 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

- Sở Xây dựng có ý kiến căn nhà M21 (của bà Phạm Thị Xuân) có 03 Quyết định xử phạt hành chính gồm Quyết định số 3200/QĐ-XPVPHC ngày 31/12/2019; 168/QĐ-XPVPHC và 169/QĐ-XPVPHC ngày 25/02/2020 và 03 quyết định cưỡng chế 380/QĐ-CCXP và 389/QĐ-CCXP ngày 18 tháng 5 năm 2020: đã khắc phục xây dựng nhưng chưa chấp hành đóng phạt theo quyết định xử phạt. Đến nay, Chủ nhà đã cung cấp được chứng từ thể hiện đã chấp hành quyết định xử phạt hành chính.

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

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

3. 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:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức: đơn đốc Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa hoàn thiện đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch và thiết kế được duyệt, tiếp nhận các khu đất công trình công cộng đã hoàn chỉnh hạ tầng và có kế hoạch đầu tư xây dựng phục vụ nhân dân.

3.2. Trung tâm Phát triển quỹ đất: phối hợp với Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa tiếp nhận phần diện tích đất nền hoán đổi còn lại do Công ty bàn giao như chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 2249/UBND-ĐT ngày 19 tháng 4 năm 2017. *juul*

H.C.
SỞ
QUY
TRU
TỔ

3.3. Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa:

- Khẩn trương hoàn thiện đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch và thiết kế được duyệt; bàn giao phần diện tích đất nền hoán đổi còn lại cho Trung tâm Phát triển quỹ đất (theo Văn bản số 2249/UBND-ĐT ngày 19 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố), các khu đất công trình công cộng đã hoàn chỉnh hạ tầng cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và phải đảm bảo các quy định về môi trường theo quy định khi công trình nhà ở thuộc dự án đưa vào vận hành, khai thác sử dụng cho đến khi bàn giao cho cơ quan, đơn vị có chức năng.

- 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 12 căn nhà ở 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 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 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 TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa 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 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 TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa 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.

- Khẩn trương liên hệ Ủy ban nhân dân Thành phố đình chính việc sai sót tên địa giới hành chính “phường Phước Long A” thể hiện trong văn bản số 2867/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3.4 Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân:

- 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 08 căn nhà ở (ký hiệu K4, K11, I34, I35, I38 L14, L29, J1) 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 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 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. *luul*

- Trường hợp Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân 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 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 Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân 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.

3.5 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 chuyên toàn bộ hồ sơ 20 căn nhà ở (kèm danh sách) 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. *luul*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Sở Xây dựng;
 - VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
 - Lưu: VT, P.QLĐ.
- DT. Tuấn 4

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng



**Danh sách 20 căn nhà đề nghị cấp GCNQSDĐ của Công ty TNHH XD KDN Gia Hòa
tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức**

(Đính kèm theo Công văn số **2908** STNMT-QLĐ ngày **01** tháng **4** năm 2024
của Sở Tài nguyên và Môi trường)

STT	Số lô	Số thửa	Tờ bản đồ	Số GCN/ ngày cấp	Số nhà
1	E36	94	70	CT03601 cấp ngày 03/11/2010	23 Đường số 9B, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
2	D22	66	71	CT03662 cấp ngày 03/11/2010	161 Huy Cận, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
3	D23	65	71	CT03661 cấp ngày 03/11/2010	163 Huy Cận, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
4	F27	134	70	CT03557 cấp ngày 03/11/2010	147 Huy Cận, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
5	G1	128	70	CT23070 cấp ngày 31/07/2013	141 Huy Cận, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
6	J11	82	71	CT23044 cấp ngày 31/07/2013	79 Út Trà Ôn, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
7	I55	169	70	CT03470 cấp ngày 03/11/2010	21 Thanh Nga, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
8	I60	164	70	CT03475 cấp ngày 03/11/2010	9 Thanh Nga, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
9	R6	204	70	CT03828 cấp ngày 03/11/2010	31 Đường số 7, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
10	R4	202	70	CT03826 cấp ngày 03/11/2010	35 Đường số 7, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM

11	T19	196	71	CT 23022 cấp ngày 31/07/2013 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	16 Đường số 21, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
12	K11	179	71	CT 03752 cấp ngày 03/11/2010 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	109 Út Trà Ôn, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
13	K4	168	71	CT 03759 cấp ngày 03/11/2010 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	87 Út Trà Ôn, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
14	I35	109	71	CT 03504 cấp ngày 03/11/2010 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	12 Út Trà Ôn, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
15	L14	145	71	CT 03695 cấp ngày 03/11/2010 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	5 Đường số 21, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
16	L29	160	71	CT 03684 cấp ngày 03/11/2010 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	16 Út Trà Ôn, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
17	J1	69	71	CT 03591 cấp ngày 03/11/2010 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	150 Huy Cận, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
18	I34	83	71	CT 03530 cấp ngày 03/11/2010 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	148 Huy Cận, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
19	I38	107	71	CT 03506 cấp ngày 03/11/2010 (<i>Đã cập nhật biến động cho Công ty Hoàng Quân</i>)	55 Thanh Nga, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM
20	M21	56	67	CT03770 cấp ngày 03/11/2010	38 Xuân Quỳnh, khu nhà ở Gia Hòa, KP6, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP.HCM