

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: **3415** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2024

V/v 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 của chủ đầu tư thuộc dự án Khu nhà ở Thiên Nam tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty Cổ phần TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam làm chủ đầu tư

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 03/2024CV-TN ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam “*đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định điều kiện Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu đối với 18 căn nhà thuộc Dự án Khu nhà ở Thiên Nam, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam làm chủ đầu tư*”.

Trên cơ sở 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 13 tháng 03 năm 2024 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 12, Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Nhất – Quận 12 và Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam, căn cứ 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) 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 trong các dự án phát triển nhà ở, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

### 1. Về chủ đầu tư

Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn số 0301047160 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố cấp, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 02 năm 1998, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 3 năm 2023. Địa chỉ trụ sở chính tại số 4/1 Khu phố 4, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 2. Về nội dung hồ sơ

Qua xem xét thành phần hồ sơ, Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam đã nộp đầy đủ theo quy định tại Khoản 1 Điều 72 Nghị định số

*kech*



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), cụ thể:

**a) Pháp lý sử dụng đất**

Ngày 26 tháng 3 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1143/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Thiên Nam, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam làm chủ đầu tư.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 240/QĐ-UBND chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở Khu nhà ở Thiên Nam tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12, theo đó “*chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam được sử dụng khu đất có diện tích 5.511 m<sup>2</sup> tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12, thuộc thửa chính thức 7, tờ bản đồ số 46 – bộ địa chính phường Tân Thới Nhất, Quận 12 để thực hiện dự án khu nhà ở theo Quyết định chấp thuận đầu tư số 1143/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố, trong đó bao gồm: diện tích 5.427 m<sup>2</sup>: Công ty được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy hoạch; diện tích 84 m<sup>2</sup>: Nhà nước giao Công ty sử dụng để thực hiện dự án theo quy hoạch; vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 68644.KĐ/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 11 tháng 12 năm 2018*”.

**b) Quy hoạch**

Ngày 27 tháng 2 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 12 có Quyết định số 477/QĐ-UBND-ĐT về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thiên Nam tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam làm chủ đầu tư.

**c) Nghĩa vụ tài chính**

Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo xác nhận của Chi cục Thuế Quận 12 tại Thông báo số 1954/TB-CCT ngày 05 tháng 4 năm 2019.

**d) Hạ tầng kỹ thuật**

Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án (hệ thống điện, mục hệ thống đường giao thông, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước) đã được nghiệm thu công trình hoàn thành, đưa vào sử dụng theo các Biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành của chủ đầu tư.

Ngày 03 tháng 10 năm 2019, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 132/GPXD cho Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở Thiên Nam, tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12.

**đ) Về xây dựng nhà ở**

*Handwritten signature*

Ngày 04 tháng 9 năm 2019, Sở Xây dựng có Công văn số 11146/SXD-CPXD về thông báo kết quả thẩm định Thiết kế cơ sở Khu nhà ở Thiên Nam tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12.

**e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Ngày 13 tháng 02 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam.

**g) Nhà ở xã hội**

Tại Công văn số 16651/SXD-PT&TTBĐS ngày 23 tháng 12 năm 2019 của Sở Xây dựng về thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội trong dự án Khu nhà ở Thiên Nam tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12, theo đó “*đối với Dự án này (có quy mô sử dụng đất  $5.511 m^2 < 10 ha$ ) trong trường hợp chủ đầu tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất cho 100% diện tích đất ở của toàn bộ Dự án (bao gồm cả phần diện tích 20% đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định), được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và lựa chọn hình thức nộp bằng tiền để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án thì theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án*”.

**h) Chứng nhận số nhà**

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Chứng nhận số nhà số 1324/GCN-UBND-ĐT cho 32 căn nhà tại dự án Khu nhà ở Thiên Nam, phường Tân Thới Nhất, Quận 12.

**i) Về bán nhà ở hình thành trong tương lai**

Ngày 01 tháng 11 năm 2019, Sở Xây dựng có Công văn số 14094/SXD-PTN&TTBĐS về bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 32 căn nhà ở liên kế tại dự án Khu nhà ở Thiên Nam, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, theo đó “*32 căn nhà ở liên kế tại dự án Khu nhà ở Thiên Nam, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai*”.

**2. Về kết quả kiểm tra**

Vị trí, ranh giới các lô đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 9597/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra tổng thể hiện trạng đầu tư xây dựng đối với 18 căn nhà (số lô: ĐO-1.01, ĐO-1.02, ĐO-1.03, ĐO-1.04, ĐO-1.05, ĐO-1.06, ĐO-1.08, ĐO-1.10, ĐO-2.01, ĐO-2.02, ĐO-2.03, ĐO-3.04, ĐO-3.05, ĐO-3.08, ĐO-4.01, ĐO-4.02, ĐO-4.05, ĐO-4.06) theo đề nghị của Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam, ghi nhận:

- 09 căn nhà (số lô: ĐO-1.03, ĐO-1.04, ĐO-1.05, ĐO-1.06, ĐO-1.08, ĐO-1.10, ĐO-3.04, ĐO-3.05, ĐO-3.08) đã hoàn thành đầu tư xây dựng, chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành để đưa công trình vào sử dụng và đã bàn giao

*kehan*



các căn nhà cho các hộ dân sử dụng; nhà ở xây dựng phù hợp với mẫu nhà được duyệt đính kèm Công văn số 11146/SXD-CPXD ngày 04 tháng 9 năm 2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Thiết kế cơ sở Khu nhà ở Thiên Nam tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12;

- 07 căn nhà (số lô: ĐO-1.01, ĐO-1.02, ĐO-2.03, ĐO-4.01, ĐO-4.02, ĐO-4.05, ĐO-4.06) chưa hoàn thiện đầu tư xây dựng để đưa vào sử dụng;

- 02 căn nhà (số lô: ĐO-2.01, ĐO-2.02) do chủ sử dụng vắng nên đoàn công tác không thể kiểm tra hiện trạng sử dụng;

- Hạ tầng kỹ thuật dự án đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đã được nghiệm thu công trình hoàn thành, đưa vào sử dụng theo các Biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành của chủ đầu tư;

- Đại diện Ủy ban nhân dân phường Tân Thới Nhất – Quận 12 xác nhận tại thời điểm kiểm tra, không có phản ánh vi phạm, tranh chấp, khiếu nại về đất đai, môi trường.

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

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Trước đây, liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở đối với Dự án Khu nhà ở Thiên Nam, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn 2986/STNMT-QLĐ ngày 23 tháng 4 năm 2021 về thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với 06 căn nhà thuộc các lô ĐO3-01, ĐO3-02, ĐO3-09, ĐO3-10, ĐO4-03, ĐO4-04; Công văn số 3773/STNMT-QLĐ ngày 19 tháng 5 năm 2021 về thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với 04 căn nhà thuộc các lô ĐO-1.07, ĐO-1.09, ĐO-2.05, ĐO-3.06 và Công văn số 3125/STNMT-QLĐ ngày 25 tháng 4 năm 2022 về thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với 04 căn nhà thuộc các lô ĐO2-04, ĐO2-06, ĐO3-03, ĐO3-07.

Nay thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP), Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam, đồng thời đề nghị:

#### a) Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam:

- 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 ở, công trình xây dựng đối với **09 căn nhà** (số lô: ĐO-1.03, ĐO-1.04, ĐO-1.05, ĐO-1.06, ĐO-1.08, ĐO-1.10, ĐO-3.04, ĐO-3.05, ĐO-3.08) tại dự án Khu nhà ở Thiên Nam thuộc phường Tân Thới Nhất, Quận 12 theo quy định tại khoản 3 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số

*vehoan*

10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ) hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua tự đi đăng ký theo quy định.

- Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam và người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp hồ sơ và nhận kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.


- Công ty TNHH Thương mại Dệt Thiên Nam và người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm nộp các thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định.

### **b) Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố:**

Tiếp nhận 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 đối với 09 căn nhà (số lô: ĐO-1.03, ĐO-1.04, ĐO-1.05, ĐO-1.06, ĐO-1.08, ĐO-1.10, ĐO-3.04, ĐO-3.05, ĐO-3.08) tại dự án Khu nhà ở Thiên Nam thuộc phường Tân Thới Nhất, Quận 12 để xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 4 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).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho người mua, đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định./

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- VP. UBNDTP (đăng lên trang TTĐT);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND Quận 12;
- UBND p. Tân Thới Nhất, Quận 12;
- VPS (đăng lên trang TTĐT);
- Lưu: VT, QLĐ. (Như) 

6

  
**GIÁM ĐỐC**



  
**Nguyễn Toàn Thắng**

