

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **7572**/STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 7 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 dự án Chung cư Khu A5, thuộc dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Gamuda Land làm chủ đầu tư

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Gamuda Land.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số GLHCMC/SPAD/1.01/Done ACCS/A5-OC/2023/64 ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Công ty Cổ phần Gamuda Land đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Chung cư Khu A5 (Diamond - Celadon City) thuộc dự án khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Gamuda Land làm chủ đầu tư.

Ngày 20 tháng 10 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 quận Tân Phú, Ủy ban nhân dân phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú và Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC) tổ chức kiểm tra thực địa dự án Chung cư Khu A5, thuộc dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Gamuda Land làm chủ đầu tư.

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

I. NỘI DUNG HỒ SƠ

1. Về pháp lý quyền sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 5857/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2009 và số 5081/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố, ngày 03 tháng 11 năm 2011, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường - thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT09186 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín - Tân Thắng khu đất diện tích 80.298,0 m² với mục đích sử dụng “xây dựng khu nhà ở” theo hình thức “Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê” với thời hạn “50 năm kể từ ngày 23 tháng 12 năm 2009”.

Uchau



Ngày 21 tháng 6 năm 2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đăng ký biến động “*người sử dụng đất đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín - Tân Thắng thành Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)*”.

Ngày 01 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 5827/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 5081/QĐ-UBND và số 3114/QĐ-UBND, theo đó “*cơ cấu sử dụng đất được xác định theo Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2009, Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 29 tháng 01 năm 2010, Quyết định số 1114/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2010 và Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2013 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú; Quyết định số 5028/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố; diện tích đất sẽ được xác định chính xác trên nền Bản đồ địa chính có kiểm duyệt của Sở Tài nguyên và Môi trường, làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) và khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định*”, Quyết định số 5081/QĐ-UBND giao “*Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố phối hợp xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do thay đổi chỉ tiêu quy hoạch; Cục Thuế Thành phố rà soát, xác định nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí do chuyển nhượng vốn đầu tư trong dự án, hướng dẫn các bên thực hiện theo quy định*”.

2. Về quy hoạch

Ngày 10 tháng 11 năm 2009, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú ký Quyết định số 4324/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 của dự án, theo đó các khu chung cư tại các lô đất ký hiệu A1, A2, A7 cao 11 tầng, A3, A5, A6 cao 10 tầng và A4 cao 9 tầng, hệ số sử dụng đất của các lô chung cư từ A1 đến A7 lần lượt là 4,26, 4,23, 4,00, 3,51, 3,85, 3,95, 4,40 và mật độ xây dựng các lô chung cư từ A1 đến A7 lần lượt là 38,77%, 38,46%, 39,99%, 38,98%, 38,50% và 39,48%.

Ngày 17 tháng 7 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định số 3008/QĐ-UBND về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, theo đó chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc các lô đất điều chỉnh: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất nhóm nhà ở cao tầng bố trí tại khu đất có ký hiệu A5.

- Diện tích đất: 80.298 m²
- Mật độ xây dựng: 38,5%.
- Hệ số sử dụng đất: 3,7 lần
- Tầng cao tối đa: 15 tầng (theo QCVN 03:2012/BXD).
- Quy mô dân số 7.410 người.
- Chiều cao xây dựng công trình: tối đa 48m (theo Công văn số 96/TC-QC ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu).
- Khoảng lùi công trình: *Uchau*

+ So với ranh lộ giới các trục đường tiếp giáp: $\geq 6m$.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5028/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp văn hóa thể thao và dân cư Tân Thắng, theo đó “*quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 129.336 m², gồm các ô phố ký hiệu: A1, A3, A4, B2, B3, và đường D3 trên bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng*”.

Ngày 17 tháng 7 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định số 3008/QĐ-UBND về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng.

3. Về xây dựng công trình

Ngày 28 tháng 5 năm 2021, Sở Xây dựng có Giấy phép xây dựng số 68/GPXD cấp cho Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC) được phép xây dựng công trình khu chung cư A5, theo đó tổng số căn hộ: 1.333 căn, số tầng: 01 hầm +15 tầng,...

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, Cục Giám định Nhà nước - Bộ Xây dựng có Công văn số 516/GĐ-ATXD/GT về kiểm tra công tác nghiệm thu Khu chung cư A5 thuộc Khu Liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú.

4. Về nghĩa vụ tài chính

Ngày 12 tháng 02 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 627/QĐ-UBND về duyệt phương án giá đất theo giá thị trường để xác định nghĩa vụ tài chính khi điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất 126.336 m² gồm các lô (B2, B3); (A3, A4 và đường D3) A1 thuộc dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú.

Ngày 01 tháng 3 năm 2018, Cục Thuế có Thông báo số 3473/TB-CT về việc nộp lệ phí trước bạ và Thông báo số 3474/TB-CT về nộp tiền thuê đất tại đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, theo đó tiền trước bạ phải nộp là: 141.374.500 đồng và tiền thuê đất phải nộp là 28.274.890.457 đồng.

Ngày 06 tháng 3 năm 2018, Chi cục Thuế quận Tân Phú có Công văn số 668/CCT-TBTK xác nhận đã nộp tiền thuê đất và lệ phí trước bạ của dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú của Công ty Cổ phần Gamuda Land.

Ngày 16 tháng 9 năm 2023, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 1490/UBND-ĐT “*giao Cục Thuế Thành phố chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị liên quan rà soát, xác định việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư theo ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái*”.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, Cục Thuế Thành phố đã có Công văn số 13/CTTPHCM-QLĐ báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

vehan

Ngày 15 tháng 3 năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Công văn số 134/UBND-ĐT về triển khai thực hiện kết luận chỉ đạo liên quan đến kiến nghị của Công ty Cổ phần Gamuda Land HCMC đối với dự án Khu Liên hợp Thể dục Thể thao và Dân cư Tân Thắng tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, Cục thuế Thành phố có Thông báo số 77/TB-CTTPHCM, theo đó thu hồi hủy bỏ Thông báo số 5736/TB-CT ngày 16 tháng 4 năm 2018 về việc nộp tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Gamuda Land HCMC.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 7195/STNMT-KTĐ (trên cơ sở tham mưu, đề xuất tại Tờ trình số 346/KTĐ ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Phòng Kinh tế đất) theo đó *“giao Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố lập Phiếu chuyển Cục thuế Thành phố đối với Chung cư Khu A5 thuộc dự án Khu Liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Gamuda Land làm chủ đầu tư”*.

5. Về cấp số nhà

Ngày 12 tháng 5 năm 2024, Phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú cấp chứng nhận số nhà số 142/CNSN-QLĐT cấp số nhà cho 1333 căn hộ Khu chung cư A5 (Khu Diamond) thuộc dự án Khu Liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng.

6. Về bảo vệ môi trường

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 295/GPMT-STNMT-CCBVMT cho Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC).

7. Về phòng cháy chữa cháy

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 727/PC07- Đ2 *“chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của công trình khu chung cư A5”*.

8. Về thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội

Ngày 01 tháng 9 năm 2021, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định 3208/QĐ-UBND về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty Cổ phần Gamuda Land thực hiện đầu tư Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, theo đó *“giao Sở Xây dựng hướng dẫn các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư thực hiện trách nhiệm điều tiết nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ”*.

Nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn đề nghị Sở Xây dựng *“có ý kiến về việc thực hiện trách nhiệm điều tiết nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của*

Ueban

Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ của Chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Gamuda Land đối với dự án nêu trên” để có cơ sở xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất cho các căn hộ tại Dự án khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng theo quy định.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA VÀ Ý KIẾN CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

Tại buổi kiểm tra thực địa ngày 17 tháng 10 năm 2023, đại diện các bên tham dự (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Ủy ban nhân dân phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú và Công ty Cổ phần Gamuda Land) xác nhận:

- Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC) đã hoàn thành xây dựng theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại Công văn số 752/HĐXD-QLTK ngày 31 tháng 12 năm 2020, Chung cư khu A5 thi công theo đúng Giấy phép xây dựng số 68/GPXD ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Sở Xây dựng cấp, đã hoàn thành thi công và đưa vào sử dụng theo Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 96/GĐ-ATXD/HT ngày 29 tháng 6 năm 2023 do Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng cấp.

- Về vi phạm, tranh chấp khiếu nại về đất đai và môi trường liên quan đến dự án:

+ Đối với hành vi xây dựng không phép đã đóng phạt và khắc phục hành vi vi phạm (*đính kèm Quyết định xử phạt số 275/QĐ-XPVPHC ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú và Biên lai đóng phạt của Công ty*).

+ Đối với hành vi bàn giao và đưa vào sử dụng khi chưa đủ điều kiện, chủ đầu tư đã đóng phạt và khắc phục vi phạm (*đính kèm Quyết định xử phạt số 2896/QĐ-XPVPHC ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Sở Xây dựng và Biên lai đóng phạt của Công ty*).

+ Đối với hành vi huy động vốn, chủ đầu tư đã đóng phạt, về biện pháp khắc phục hậu quả đang chờ hướng dẫn thực hiện của Bộ Xây dựng (*đính kèm Quyết định xử phạt số 1426/QĐ-XPVPHC ngày 13 tháng 4 năm 2023 và Biên lai đóng phạt của Công ty*); về biện pháp khắc phục hậu quả, Sở Xây dựng đã có Công văn số 13958/SXD-TT ngày 12 tháng 9 năm 2023 xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Hiện nay, Bộ Xây dựng chưa có ý kiến hướng dẫn thực hiện.

III. Ý KIẾN CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Ngày 01 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5827/QĐ-UBND về điều chỉnh quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất tại dự án. Ngày 12 tháng 02 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 627/QĐ-UBND về duyệt phương án giá đất theo giá thị trường để xác định

MeLau

nghĩa vụ tài chính khi điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất 126.336 m² gồm các lô (B2, B3); (A3, A4 và đường D3) A1 thuộc dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú. Ngày 17 tháng 7 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định số 3008/QĐ-UBND về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng. Nội dung này, Phòng Kinh tế đất - Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Phiếu trình số 346/KTĐ ngày 22 tháng 7 năm 2024 xác định “trường hợp nêu trên khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) không làm tăng hệ số sử dụng đất do đó không làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo điểm 1.1, Khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 10 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Đối với việc điều chỉnh quy hoạch làm tăng quy mô dân số và chiều cao thì không có trong quy định phải xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung”.

Về nội dung thực hiện nghĩa vụ tài chính ở xã hội, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn lấy ý kiến của Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố căn cứ nội dung phúc đáp của Sở Xây dựng để xem xét, giải quyết theo quy định.

Đối với khu chung cư A5, Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng, nay Công ty đề nghị giải quyết các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ.

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:

- Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC): 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 khu Chung cư A5 (Khu Diamond) thuộc dự án Khu Liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú (danh sách căn hộ đính kèm) 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 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 và người mua nhà 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.

- 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 khu Chung cư A5 (Khu Diamond) thuộc dự án Khu Liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú (theo

Uyển

danh sách đính kèm) theo quy định; thực hiện các nội dung quy định tại khoản 4, 5 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.

(Đính kèm danh sách các căn hộ)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP. UBNDTP (đăng lên trang TTĐT);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND quận Tân Phú;
- UBND phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú;
- PGĐ Sở Huỳnh Văn Thanh (đề biết);
- VPS (đăng lên trang TTĐT)
- Phòng Kinh tế đất;
- Lưu: VT, QLĐ. Hồng Ân. 5

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

