

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: **8618** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **18** tháng **8** năm 2024

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà lô D2.1 thuộc dự án Khu dân cư CityLand Gò Vấp, số 168 đường Phan Văn Trị, Phường 05, quận Gò Vấp.

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố.

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận được Văn bản số 372/CV-CTL-PLDA ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố và hồ sơ kèm theo, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà lô D2.1 thuộc dự án Khu dân cư CityLand, số 168 đường Phan Văn Trị, Phường 05, quận Gò Vấp do Công ty Đầu tư Địa ốc Thành phố làm chủ đầu tư.

Theo hồ sơ, tài liệu do Công ty cung cấp và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng với sự tham dự của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (vắng), Ủy ban nhân dân Quận Gò Vấp, Ủy ban nhân dân Phường 05, quận Gò Vấp và Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố; Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Chủ đầu tư

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên số 0302980690 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 7 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 18 tháng 8 năm 2023.

Địa chỉ trụ sở chính: 168 Phan Văn Trị, phường 5, quận Gò Vấp, Tp Hồ Chí Minh.

2. Pháp lý sử dụng đất, quy hoạch và đầu tư xây dựng

2.1. Chủ trương đầu tư

Ngày 06 tháng 8 năm 2012, Ủy ban nhân dân thành phố có công văn số 3869/UBND-ĐTMT về chấp thuận đầu tư dự án tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5, quận Gò Vấp; trong đó, tổng diện tích khu đất 140.034,5 m², đất



Meboal

nhóm ở 60.770,44 m².

Ngày 11 tháng 6 năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2837/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án với tổng diện tích khu đất 121.147,35 m², đất nhóm ở 48.351,60 m², tổng số căn hộ 335 căn.

2.2. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 01 tháng 12 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 5797/QĐ-UBND thu hồi 140.034,5 m² đất tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5, quận Gò Vấp giao cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố làm chủ đầu tư xây dựng khu nhà ở.

Ngày 17 tháng 10 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 5106/QĐ-UBND điều chỉnh cơ cấu và hình thức sử dụng đất tại Quyết định số 5797/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố; trong đó đất ở 48.351,6 m² giao ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất.

2.3. Quy hoạch

Ngày 08 tháng 7 năm 2010, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp có Quyết định số 1915/QĐ-UBND phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.

Ngày 20 tháng 6 năm 2011, Bộ Xây dựng có Công văn số 953/BXD-HĐXD về thiết kế cơ sở công trình Khu dân cư CityLand tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5, quận Gò Vấp.

Ngày 11 tháng 4 năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 1779/QĐ-UBND duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với dự án trên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2014, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Quyết định số 2567/QĐ- SQHKT về Ban hành Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

2.4. Nghĩa vụ tài chính

Ngày 11 tháng 4 năm 2012, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 1921/QĐ-UBND về duyệt giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 64.797,2 m² đất tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5, quận Gò Vấp để tính thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường với mục đích sử dụng đất theo từng phân khu chức năng được xác định cụ thể tại Quyết định số 1915/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp.

Ngày 02 tháng 3 năm 2015, Cục tài chính có Công văn số 599/CTC-QLCS xác nhận Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Thành phố đã nộp về Bộ Quốc phòng đủ số tiền sử dụng đất khu đất tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5,

Uchân

quận Gò Vấp theo Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2.5. Về nghĩa vụ nhà ở xã hội

Ngày 11 tháng 6 năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2837/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư dự án; theo đó tại Khoản 13 Điều 1 đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội thực hiện đúng nội dung Công văn số 1044/UBND-ĐTMT ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố “Khu đất tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5, quận Gò Vấp là đất quốc phòng được Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu dân cư (Văn bản số 5821/VPCP-KTN ngày 04 tháng 9 năm 2008 của Văn phòng Chính phủ); Bộ Quốc phòng là đơn vị quản lý, sử dụng nguồn tiền thu được từ việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất để triển khai xây dựng nhà máy Z751 tại vị trí mới, số tiền còn lại (nếu có) được sử dụng đầu tư cơ sở vật chất thực hiện nhiệm vụ quốc phòng theo ý kiến của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1235/TTg-KTN ngày 17 tháng 8 năm 2012, do vậy Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương xử lý theo đề nghị của Sở Xây dựng và của Sở Tài chính tại các công văn nêu trên, không dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư Cityland tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5, quận Gò Vấp để xây dựng nhà ở xã hội.”.

2.6. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

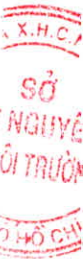
Ngày 23 tháng 4 năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 2603/TNMT-QLSDĐ có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho người mua nhà đối với 8/335 căn nhà tại dự án (Đợt 1).

Ngày 01 tháng 3 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1640/TNMT-QLSDĐ có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà đối với 18/335 căn nhà tại dự án (Đợt 2).

Ngày 05 tháng 5 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 4074/TNMT-QLSDĐ có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà đối với 30/335 căn nhà tại dự án (Đợt 3).

Ngày 16 tháng 3 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 2479/STNMT-QLĐ có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà đối với 68/335 căn nhà tại dự án (Đợt 4).

Ngày 03 tháng 8 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7794/STNMT-QLĐ có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà đối với 146/335 căn nhà tại dự án (Đợt 5). *hehan*



Ngày 15 tháng 3 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1805/STNMT-QLĐ và Văn bản số 3163/STNMT-QLĐ ngày 26 tháng 4 năm 2019 có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà đối với 54/335 căn nhà tại dự án (Đợt 6).

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 8695/STNMT-QLĐ có ý kiến đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà đối với 10/335 căn nhà tại dự án (Đợt 7).

Vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ Hiện trạng - vị trí Phân lô số 40876/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 17 tháng 6 năm 2014.

3. Tình hình thực hiện dự án

3.1 Về quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật

Ngày 26 tháng 4 năm 2013, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố có Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đồng thời bàn giao hệ thống cấp nước cho Công ty TNHH Một thành viên cấp nước Trung An.

Ngày 10 tháng 12 năm 2014, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố có Biên bản số 5896/BB-PCGV-KHVT tiếp nhận và bàn giao tài sản công trình điện cho Công ty Điện lực Gò Vấp quản lý vận hành, duy tu và phát triển lưới điện.

Ngày 14 tháng 01 năm 2016, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố có Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng hạng mục hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt.

Ngày 29 tháng 12 năm 2016, Sở Xây dựng có Công văn số 20271/SXD-QLCLXD có ý kiến về việc xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của dự án.

Ngày 28 tháng 4 năm 2020, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc thành phố bàn giao (Biên bản bàn giao) phần diện tích đất thuộc lộ giới đường Dương Quảng Hàm cho Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp quản lý.

Ngày 12 tháng 6 năm 2020, Sở Giao thông có Công văn số 6934/SGTVT-KT gửi Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp lấy ý kiến chuyên ngành nhằm phục vụ việc tiếp nhận, bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư CityLand tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5, quận Gò Vấp.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 7697/SXD-HTKT đề nghị Sở Giao thông chủ trì phối hợp các cơ quan liên quan kiểm tra hiện trường đối chiếu hồ sơ hoàn công xem xét phù hợp để làm cơ sở đề xuất phân cấp quản lý. *behae*

Ngày 21 tháng 7 năm 2020, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp có Công văn số 3122/UBND đề nghị Sở Giao thông chủ trì phối hợp các cơ quan liên quan kiểm tra hiện trường đối chiếu hồ sơ hoàn thành công trình xem xét phù hợp để làm cơ sở đề xuất phân cấp quản lý.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, Sở Giao thông vận tải có Quyết định số 1731/QĐ-SGTVT về giao quản lý tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ thuộc dự án Khu dân cư CityLand tại số 168 đường Phan Văn Trị, phường 5, Quận Gò Vấp.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, Sở Xây dựng có Quyết định số 1491/QĐ-SXD-HTKT về giao quản lý hệ thống thoát nước, công viên, cây xanh và chiếu sáng thuộc dự án Khu dân cư CityLand tại số 168 Phan Văn Trị, phường 5, Quận Gò Vấp.

3.2 Về phòng cháy chữa cháy

Ngày 16 tháng 01 năm 2020, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố có Biên bản kiểm tra nghiệm thu trụ nước chữa cháy cùng Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, đơn vị thi công.

3.3 Về đánh giá tác động môi trường, xả thải

Ngày 26 tháng 01 năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có Quyết định số 136/QĐ-TNMT-CCBVMT về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 1341/GP-STNMT-TNNKS cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 442/GPMT-STNMT-CCBVMT cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành phố.

3.4 Về chứng nhận số nhà

Ngày 29 tháng 8 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp có Quyết định số 7336/QĐ-UBND về việc cấp số nhà.

Ngày 29 tháng 3 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp có Quyết định số 1012/QĐ-UBND về điều chỉnh một phần Danh sách cấp số nhà ban hành kèm theo Quyết định số 7336/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014.

4. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Đoàn kiểm tra (gồm các đại diện: Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố (vắng), Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Ủy ban nhân dân Phường 05, quận Gò Vấp) đã kiểm tra hiện trạng

Việc này



công trình nhà ở lô D2.1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT41279 (thửa 130) ngày 27 tháng 01 năm 2015 thuộc dự án Khu dân cư CityLand phường 05, quận Gò Vấp vào ngày 14 tháng 6 năm 2024 và ghi nhận như sau:

- Công trình nhà ở lô D2.1 thuộc dự án Khu dân cư CityLand phường 05, quận Gò Vấp đã xây dựng xong phù hợp theo Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại số 168 đường Phan Văn Trị, Phường 05, quận Gò Vấp.

- Tại thời điểm kiểm tra chưa nhận được đơn thư tranh chấp, khiếu nại liên quan đến khu đất.

5. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện theo Điều 41 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 quy định về “*trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản*”. Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như trên chuyên Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để xem xét, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà lô D2.1 nêu trên theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế TP; UBND Q. Gò Vấp;
- Chi Cục Thuế Q. Gò Vấp;
- UBND P.5- Q. Gò Vấp;
- Văn phòng Sở (để đăng tải lên cổng TTĐT);
- PGĐ Huỳnh Văn Thanh (để biết);
- Lưu (VP+QLĐ).

Diệu/Gvap/CityLand phường5 5

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng