



Cơ quan: Sở Tài nguyên
và Môi trường, Thành
phố Hồ Chí Minh
Email:
stnmt@tp HCM.gov.vn
Thời gian ký:
25.07.2022 17:03:53
+07:00

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: **5938** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 7 năm 2022

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, mua nhà
ở của chủ đầu tư dự án Khu nhà ở tại
Phường 6, quận Gò Vấp do Công ty
TNHH TM XD KDN Thanh Nhựt
làm chủ đầu tư (đối với 03 căn nhà
liên kế tại lô B1, B2, B3)

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng
Kinh doanh nhà Thanh Nhựt.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản của Công ty TNHH
Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt (gọi tắt Công ty Thanh Nhựt)
đề nghị kiểm tra dự án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua đối với 03 căn nhà (lô B1,
B2, B3) - dự án Khu nhà ở tại Phường 17 (nay là Phường 6), quận Gò Vấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp
với Thanh tra Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố, Ủy ban nhân
dân quận Gò Vấp, Ủy ban nhân dân Phường 6, quận Gò Vấp và Công ty TNHH
Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt kiểm tra hiện trạng sử dụng
đất, nhà ở, công trình đã xây dựng với 03 căn nhà nêu trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như sau:

1. Pháp lý dự án

Ngày 06 tháng 9 năm 2002, Kiến trúc Sư trưởng thành phố có Công văn
số 3096/KTST-ĐB1 có ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc xây dựng nhà
ở trên khu đất 6.692m² thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ thứ 1, Phường 17,
quận Gò Vấp, theo đó:

- Cơ cấu sử dụng đất: Đất phạm lộ giới 219m²; Đất thực tế được sử dụng
6.473m² (đất xây dựng nhà ở là 4.047m²; đất vườn hoa, cây xanh sân chơi là
1.340m²; đất đường sá, chỗ đậu xe là 1.086m²);

- Tổng số căn hộ được xây dựng là 25 căn, chia ra 6 loại mẫu nhà. *mm*

Ngày 15 tháng 01 năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 270/QĐ-UB thu hồi 6.598m² đất tại Phường 17, quận Gò Vấp do ông Trương Chí Trọng sử dụng, giao cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt 5.155m² đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở, trong đó cơ cấu sử dụng đất tạm tính: đất ở là 4.047m², diện tích đất công cộng Công ty có trách nhiệm xây dựng theo quy hoạch, thiết kế được duyệt và bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp quản lý; phần diện tích chênh lệch 1.443m² giữa thu hồi và giao thuộc lộ giới đường và hành lang bảo vệ rạch Bến Cát do Nhà nước quản lý. Vị trí khu đất được xác định theo Bản đồ vị trí (tỷ lệ 1/2000) và Bản đồ hiện trạng (tỷ lệ 1/500) số 16486/GĐ-ĐCND ngày 01 tháng 11 năm 2002 do Sở Địa chính Nhà đất duyệt.

Ngày 15 tháng 4 năm 2005, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 25 lô đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 16486/GĐ-ĐCND do Sở Địa chính – Nhà đất duyệt ngày 05 tháng 5 năm 2003 cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt (trong đó có lô B1, B2, B3 – hiện nay Công ty đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua).

Sau đó, Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt xin điều chỉnh dự án từ phân lô nền đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao đất tại Quyết định số 270/QĐ-UB ngày 15 tháng 01 năm 2003 sang xây dựng chung cư, theo đó: Công ty xin chuyển 21 lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận và phần đất công cộng theo Quyết định số 270/QĐ-UB ngày 15 tháng 01 năm 2003 sang xây dựng chung cư cao tầng để tham gia chương trình nhà ở tái định cư trên địa bàn quận Gò Vấp với diện tích 4.426,3m² đất và xin giữ lại 04 lô đất xây dựng nhà liên kế vườn diện tích 549m² đất (lô B1, B2, B3, B4) mặt tiền đường Nguyễn Văn Dung.

Ngày 29 tháng 5 năm 2009, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 2639/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 270/QĐ-UB ngày 15 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc giao đất cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại Phường 17 (Phường 6 mới), quận Gò Vấp, cụ thể điều chỉnh, bổ sung như sau:

“- Đất xây dựng chung cư là 4.426,3m²;

- Ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 và bản đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 số 34225/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 09 tháng 01 năm 2009. *uuu*

- Cơ cấu sử dụng đất được xác định theo Văn bản số 1759/SQHKT-QHKV2 ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc và Quyết định số 70/QĐ-SXD-PTN ngày 30 tháng 6 năm 2008 của Sở Xây dựng.”

Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt đã đầu tư xây dựng 03 căn nhà liên kế tại các lô đất: B1, B2, B3 mặt tiền đường Nguyễn Văn Dung; nay, Công ty đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua.

Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp đã cấp sổ nhà cho 03 căn nhà theo Chứng nhận số nhà số 1119/CN-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2018 (Lô B1), số 1130/CN-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2019 (Lô B3) và số 1132/CN-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2019 (Lô B2).

2. Về kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Theo Công văn số 3096/KTST-ĐB1 ngày 06 tháng 9 năm 2002 của Kiến trúc sư trưởng thành phố có ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc xây dựng nhà ở và Bản vẽ quy hoạch tổng thể mặt bằng đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt đính kèm, thì các căn nhà thuộc Lô B1, B2, B3 xây dựng theo Mẫu nhà Ic – Nhà liên kế vườn, cụ thể:

- Diện tích khuôn viên: 109m² đến 169m².
- Diện tích xây dựng: 81m²/1 lô.
- Khoảng lùi công trình: sân trước 3,8m đến 5m; sân sau 2m.

Tại buổi kiểm tra hiện trạng ngày 16 tháng 12 năm 2020, ghi nhận hiện trạng xây dựng như sau: 03 căn xây dựng dựng phù hợp với ranh đất nhưng xây dựng chưa đúng mẫu nhà (cụ thể: căn B1 giảm diện tích xây dựng tại tầng sân thượng; căn B2, B3 giảm diện tích xây dựng tại ban công tầng 3, không lợp mái).

Ngày 16 tháng 8 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 5792/STNMT-QLĐ thông báo kết quả kiểm tra đối với 03 căn lô B1, B2, B3 - Khu nhà ở tại Phường 6, quận Gò Vấp gửi Công ty Thanh Nhựt, trong đó có nội dung: “...03 căn nhà nêu trên chưa đủ điều kiện để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua theo quy định; do đó, đề nghị Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt liên hệ cơ quan xây dựng để được hướng dẫn, thực hiện khắc phục về xây dựng đối với 03 căn nhà nêu trên theo đúng mẫu nhà được duyệt; sau khi nhận được báo cáo của Công ty về kết quả thực hiện (có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về xây dựng), Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xem xét thông báo đủ điều kiện để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua theo quy định.” *luu*

Ngày 04 tháng 10 năm 2021, Công ty Thanh Nhựt có Văn bản số 26-2021/TNC báo cáo kết quả việc thực hiện khắc phục xây dựng theo đúng mẫu nhà được duyệt tại 03 căn lô B1, B2, B3 - Khu nhà ở tại Phường 6, quận Gò Vấp; tại Văn bản số 26-2021/TNC ngày 04 tháng 10 năm 2021, Công ty báo cáo đã khắc phục xong về xây dựng theo đúng mẫu nhà được duyệt đối với 03 căn lô B1, B2, B3 - Khu nhà ở tại Phường 6, quận Gò Vấp, đồng thời gửi kèm 01 bản photo Biên bản kiểm tra công trình xây dựng số 0103829/BB-KT ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Thanh tra Sở Xây dựng.

Tuy nhiên, tại Văn bản số 26-2021/TNC ngày 04 tháng 10 năm 2021, Công ty Thanh Nhựt chưa thực hiện đầy đủ nội dung mà Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến tại Công văn số 5792/STNMT-QLĐ ngày 16 tháng 8 năm 2021; do đó, ngày 09 tháng 11 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục có Công văn số 7357/STNMT-QLĐ đề nghị Công ty Thanh Nhựt thực hiện đầy đủ các nội dung mà Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến tại Công văn số 5792/STNMT-QLĐ ngày 16 tháng 8 năm 2021.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, Công ty Thanh Nhựt có Văn bản số 18-2022/TNC báo cáo kết quả đã thực hiện khắc phục xây dựng theo đúng mẫu nhà được duyệt tại 03 căn lô B1, B2, B3 - Khu nhà ở tại Phường 6, quận Gò Vấp và được Thanh tra Sở Xây dựng xác nhận tại Công văn số 3575/TT-ĐGV ngày 03 tháng 6 năm 2022 (có cung cấp kèm theo).

Theo ý kiến của Thanh tra Sở Xây dựng xác nhận tại Công văn số 3575/TT-ĐGV ngày 03 tháng 6 năm 2022, thể hiện: *“Ngày 18 tháng 5 năm 2022, Thanh tra Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân Phường 6, quận Gò Vấp kiểm tra hiện trạng 03 công trình nêu trên và ghi nhận chủ đầu tư đã khắc phục phần vi phạm, hiện trạng theo đúng mẫu nhà được duyệt.”*

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

- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt: Nộp hồ sơ đối với 03 căn nhà (theo danh mục đính kèm) cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố 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 năm 2013 (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 mua tự đi đăng ký. Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt 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 đối với 03 căn nhà nêu trên (theo danh sách đính kèm) và thực hiện các nội dung quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP 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), lưu ý kiểm tra tình trạng thế chấp. Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng đã cấp và cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển hồ sơ, sơ đồ nhà đất đã kiểm tra đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp nêu trên, đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định./. *huul*

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP. UBNDTP (đăng lên trang TTĐT);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND quận Gò Vấp;
- UBND Phường 6, quận Gò Vấp;
- VPS (đăng lên trang TTĐT);
- Lưu: VT, QLĐ. Dững. 9



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng

H. C. N
SỞ
TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG
HỒ CHÍ MINH

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

**DANH SÁCH 03 CĂN NHÀ THUỘC DỰ ÁN
KHU NHÀ Ở TẠI PHƯỜNG 6, QUẬN GÒ VẤP**

(Đính kèm Công văn số **5938** /STNMT-QLĐ ngày **25** tháng **7** năm 2022
của Sở Tài nguyên và Môi trường)

STT	Số lô	Số nhà	Tên đường	Diện tích đất (m ²)	Số thửa	Tờ bản đồ	Số vào sổ cấp GCN	Ngày cấp GCN
1	B1	27A	Nguyễn Văn Dung	173	428-13	1	T00581/3a	15/4/2005
2	B2	27B		113	428-14	1	T00580/3a	15/4/2005
3	B3	27C		110	428-15	1	T00586/3a	15/4/2005

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

