

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: 7675 /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 9 năm 2022

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất,
nhà ở và công trình xây dựng tại dự án
Khu nhà ở phường Thới An, Quận 12

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Đồng Gia.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản của Công ty TNHH Đồng Gia (kèm hồ sơ) đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư đối với 05 căn nhà thuộc dự án Khu nhà ở phường Thới An, quận 12.

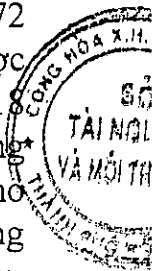
Trên cơ sở kiểm tra hồ sơ pháp lý liên quan và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng ngày 21 tháng 01 năm 2022 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 12 (vắng), Ủy ban nhân dân phường Thới An – Quận 12 và Công ty TNHH Đồng Gia; 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 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 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 thành phần hồ sơ

Qua xem xét thành phần hồ sơ, Công ty TNHH Đồng Gia đã nộp đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, cụ thể:

1.1. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 18 tháng 8 năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3385/QĐ-UB cho Doanh nghiệp tư nhân Thảo Vy (bà Nguyễn Thị Kim Hải đại diện) chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Thới An, quận 12. Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch là 19.439m², gồm 10.956,9m² đất ở và 8.482,1m² đất giao thông, vườn hoa và cây xanh. Cơ cấu sử dụng đất sẽ xác định chính xác khi cấp Giấy chứng nhận cho Doanh nghiệp tư nhân Thảo Vy. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/500 số 06133/ĐĐBĐ-VPQ12 do Đoàn Đo đạc bản đồ lập ngày 17 tháng 4 năm 2003.



Ngày 07 tháng 02 năm 2007, Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 25075ĐĐ/CN-TNMT (theo quy hoạch tổng mặt bằng được Kiến trúc sư trưởng Thành phố phê duyệt tại Công văn số 4213/KTST-QH ngày 25 tháng 11 năm 2002), gồm có 67 nền đất ở.

Toàn bộ 67 nền đất ở trong dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đồng Gia (chuyển đổi từ Doanh nghiệp tư nhân Thảo Vy theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên số 0305454047 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 24 tháng 6 năm 2020).

1.2. Quy hoạch

Ngày 25 tháng 11 năm 2002, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có Công văn số 4213/KTST-QH ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc xây dựng nhà ở trên khu đất 1,9439ha tại phường Thới An – quận 12.

Ngày 03 tháng 3 năm 2009, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 60/QĐ-UBND-ĐT phê duyệt điều chỉnh mẫu nhà thuộc dự án khu nhà ở phường Thới An, quận 12 do Công ty TNHH Đồng Gia làm chủ đầu tư.

Ngày 30 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân Quận 12 có Công văn số 2325/UBND-ĐT điều chỉnh các mẫu nhà M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 thuộc dự án Khu nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại phường Thới An do Công ty TNHH Đồng Gia làm chủ đầu tư.

Ngày 04 tháng 6 năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 1043/QĐ-UBND-ĐT quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Thới An, Quận 12 của Công ty TNHH Đồng Gia.

Ngày 24 tháng 8 năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận 12 có Công văn số 4974/UBND-ĐT điều chỉnh lô nền số 10 thuộc khu dự án nhà ở phường Thới An, quận 12 do Công ty TNHH Đồng Gia làm chủ đầu tư.

Ngày 19 tháng 11 năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận 12 có Công văn số 7240/UBND-ĐT thỏa thuận điều chỉnh mẫu nhà áp dụng cho nền số 10 thuộc Khu dự án nhà ở phường Thới An, quận 12 do Công ty TNHH Đồng Gia làm chủ đầu tư.

Ngày 14 tháng 6 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 1375/QĐ-UBND-ĐT điều chỉnh quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Thới An, Quận 12 của Công ty TNHH Đồng Gia.

1.3. Về hạ tầng dự án: Ngày 01 tháng 03 năm 2013, Sở Giao thông vận tải ban hành Quyết định số 636/QĐ-SGTVT tiếp nhận bàn giao và phân cấp quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành của dự án Khu nhà ở phường Thới An, quận 12 do Công ty TNHH Đồng Gia làm chủ đầu tư. Trong đó, phân cấp cho Ủy ban nhân dân Quận 12 quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông công chính của dự án (chi tiết các hạng mục phân cấp nêu tại Phụ lục đính kèm Quyết định)./

1.4. Về chứng nhận sổ nhà: Các căn nhà trong dự án đã được cấp sổ nhà theo Quyết định số 58/QĐ-UBND-ĐT ngày 13 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về cấp sổ nhà cho dự án khu nhà ở do Công ty TNHH Đồng Gia làm chủ đầu tư.

2. Kết quả kiểm tra hiện trạng

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng nhà ở đối với 05 căn nhà được xây dựng trên 06 lô đất theo đề nghị của chủ đầu tư, ghi nhận:

- 01 căn tại 02 lô đất số 48 và 49 (hợp thửa theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00054/1a và số T00055/1a cấp ngày 11 tháng 7 năm 2007): Hiện trạng xây dựng nhà ở phù hợp với Bản vẽ xin phép điều chỉnh mẫu nhà ban hành kèm theo Quyết định số 1375/QĐ-UBND-ĐT ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12.

- 01 căn tại lô đất số 47 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00056/1a cấp ngày 11 tháng 7 năm 2007): Hiện trạng xây dựng nhà ở phù hợp với Mẫu nhà liên kế vườn M10 ban hành kèm theo Quyết định số 60/QĐ-UBND-ĐT ngày 03 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Quận 12.

- 02 căn tại lô đất số 8 và số 9 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00042/1a cấp ngày 11 tháng 7 năm 2007 và số T00082/1a cấp ngày 14 tháng 01 năm 2008): Hiện trạng xây dựng nhà ở phù hợp với Mẫu nhà biệt thự M2A kèm theo Công văn số 2325/UBND-ĐT ngày 30 tháng 8 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Quận 12.

- 01 căn tại lô đất số 10B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT54634 cấp ngày 16 tháng 3 năm 2016): Hiện trạng xây dựng nhà ở phù hợp với Mẫu nhà biệt thự M1B kèm theo Công văn số 4974/UBND-ĐT ngày 24 tháng 8 năm 2015 và số 7240/UBND-ĐT ngày 19 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Quận 12.

Tại thời điểm kiểm tra, Ủy ban nhân dân phường Thới An không nhận được đơn phản ánh, tranh chấp, khiếu nại về đất đai, môi trường.

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:

- Công ty TNHH Đồng Gia: Nộp hồ sơ đối với 05 căn nhà được xây dựng trên 06 lô đất nêu trên 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 (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 Đồng Gia 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 05 căn nhà được xây dựng trên 06 lô đất nêu trên 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



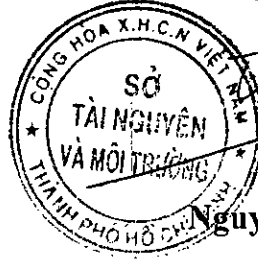
sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ).

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 Hồ Chí Minh để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện nêu trên, 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 phường Thới An;
 - VPS (đưa lên cổng TTĐT);
 - Lưu: VP, QLD.
- DT: Quang 9

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng