

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: **6619**/STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **18** tháng **7** năm 2023

Về 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 thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức của Công ty Cổ phần Tư vấn-Thương mại-Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Tư vấn-Thương mại-Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 01/CVGH-2023 ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn-Thương mại-Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (đơn vị nhận chuyển nhượng đất nền của Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa làm chủ đầu tư dự án) đề nghị xem xét, thẩm định 02 căn nhà số 128 thuộc lô I24 và số 132 thuộc lô I26 đã xây dựng hoàn thành thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức để 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.

Ngày 18 tháng 4 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 thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Phước Long B và Công ty tổ chức kiểm tra hiện trạng 02 căn nhà nêu trên thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa làm chủ đầu tư.

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

**1. Về pháp lý dự án, quy hoạch, sử dụng đất**

Sở Tài nguyên và Môi trường đã nêu tại Văn bản số 8810/STNMT-QLĐ ngày 17 tháng 10 năm 2022 thẩm định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho 10 căn nhà tại dự án trước đây.

Đối với nền căn số 128 thuộc lô I24, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 03520 ngày 03 tháng 11 năm

luul



2010 cho Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa, xác nhận chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tư vấn-Thương mại-Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân ngày 07 tháng 9 năm 2015.

Đối với nền căn số 132 thuộc lô I26, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 03522 ngày 03 tháng 11 năm 2010 cho Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa, xác nhận chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tư vấn-Thương mại-Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân ngày 07 tháng 9 năm 2015.

Về nghĩa vụ tài chính:

- Ngày 27 tháng 12 năm 2004, Công ty TNHH xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Hòa đã nộp tiền sử dụng đất theo xác định của Chi cục Thuế quận 9 đối với phần diện tích đất ở (135.098m<sup>2</sup>) theo Quyết định số 2516/QĐ-UBND.

- Ngày 28 tháng 01 năm 2010, Công ty TNHH xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Hòa nộp bổ sung tiền đất ở và phần đất sản xuất kinh doanh thương mại dịch vụ theo Thông báo của Chi cục thuế quận 9 ngày 15 tháng 1 năm 2010. (Thực hiện theo kiến nghị của Đoàn Kiểm toán nhà nước năm 2008).

- Ngày 16 tháng 12 năm 2013, Công ty TNHH xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Hòa nộp tiền sử dụng đất bổ sung theo Thông báo số 43/TB07-CCT ngày 17 tháng 9 năm 2013 của Chi cục thuế quận 9 do điều chỉnh quy hoạch 1/500 tại Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận 9.

Về bàn giao quỹ đất ở hoàn chỉnh hạ tầng trong dự án: Công ty đã thực hiện bàn giao cho Nhà nước diện tích 3.789,63m<sup>2</sup>/5.154,29m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại (1.364,66m<sup>2</sup>), ngày 13 tháng 3 năm 2023 Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 1826/STNMT-QLĐ đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp nhận phần diện tích đất nền hoán đổi còn lại do Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Gia Hòa bàn giao và lập thủ tục bán đấu giá (5.154,29m<sup>2</sup> đất nền hoán đổi) như chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 2249/UBND-ĐT ngày 19 tháng 4 năm 2017.

Về 20% quỹ nhà phục vụ chương trình tái định cư: Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 2867/UBND-ĐTMT ngày 08 tháng 6 năm 2016 chấp thuận việc không thực hiện dành 20% quỹ nhà ở tại dự án Khu nhà ở do Công ty TNHH xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Hòa làm chủ đầu tư để bán cho Thành phố theo phương thức tái định cư.

**2. Kết quả kiểm tra và ý kiến của các cơ quan có liên quan**

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 18 tháng 4 năm 2023, dự án đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt.

*luul*

Tại thời điểm kiểm tra chưa nhận khiếu nại, tranh chấp, vi phạm về đất đai, môi trường, xây dựng liên quan đến dự án.

Về xây dựng nhà, kết quả kiểm tra 02 căn nhà phù hợp với mẫu nhà được duyệt theo Văn bản số 1363/UBND-QLĐT ngày 29 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân quận 9 về điều chỉnh bổ sung thiết kế kiến trúc công trình khu nhà ở Phước Long B, quận 9.

### 3. Ý kiến của sở tài nguyên và môi trường

Sở Tài nguyên và Môi trường 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 như trên và đề nghị:

**3.1. Công ty Cổ phần Tư vấn-Thương mại-Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân:**

- Liên hệ Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố (số 12 đường Phan Đăng Lưu, Phường 6, quận Bình Thạnh) nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 02 căn nhà nêu trên theo 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 hoặc cung cấp hồ sơ để bên nhận chuyển nhượng liên hệ Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Tư vấn-Thương mại-Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất chưa thanh lý Hợp đồng mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất, Công ty và người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ người (hoặc đơn vị) nhận giấy chứng nhận, nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan.

- Công ty Cổ phần Tư vấn-Thương mại-Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân hoặc người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất liên hệ cơ quan thuế nộp lệ phí trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

### 3.2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố:

- Tiếp nhận hồ sơ và xem xét, giải quyết 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, nhận quyền sử dụng đất.

- Kiểm tra việc thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trước khi thực hiện cấp giấy chứng nhận; Thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với

luul



đất tương ứng thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ (kèm sơ đồ nhà đất 02 căn nhà) cho Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố để xem xét, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, nhận quyền sử dụng đất ở đồng thời lưu trữ theo quy định. *lưu*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- VP Sở (đưa lên trang web của Sở);
- Lưu: VT, P.QLĐ.(8)  
Vphuoc/TĐ/Cty Gia hòa 6

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Toàn Thắng**