

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

Số: **7441** /STNMT-QLĐ
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 tại dự án
Khu nhà ở Gò Sao số 9A Khu phố 1,
phường Thạnh Xuân, Quận 12

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **30** tháng **7** năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 66/2022/CV-GS ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường “*kiểm tra thực địa và xác nhận công trình đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người mua nhà ở đối với 03 khối chung cư C3.1, C3.2 và C5*” thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao tại số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Trên cơ sở 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 24 tháng 6 năm 2022 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 12, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân – Quận 12 và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai) 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 Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư đã nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 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

thực hiện



năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai).

2. Về hồ sơ pháp lý dự án

a) Về quy hoạch, chấp thuận đầu tư dự án

a.1) Về quy hoạch

Ngày 15 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 908/QĐ-UBND-ĐT phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gò Sao do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư tại phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Ngày 26 tháng 12 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 2996/QĐ-UBND-ĐT phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (phần kiến trúc cảnh quan và hệ thống xử lý nước thải) Khu nhà ở Gò Sao do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư tại phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Ngày 08 tháng 8 năm 2022, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 4156/QĐ-UBND-ĐT phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gò Sao do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư tại phường Thạnh Xuân, Quận 12, theo đó “*điều chỉnh đường giao thông nội bộ, lối lên xuống tầng hầm, cảnh quan tại khuôn viên các ô phố chung cư C1, C2, C3, C4, C5 và khu công viên cây xanh (ký hiệu CV), tiểu cảnh trang trí, bể bơi, phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí cho cư dân tại dự án; trong đó, bố trí thêm công trình phụ (nhà vệ sinh) tại các khu công viên thuộc ô phố chung cư ký hiệu C1, C3 với tổng diện tích 60 m²;*” và “*điều chỉnh vị trí nhà điều hành tại khu công viên cây xanh tập trung (ký hiệu CV), giảm diện tích từ 160 m² thành 100 m² (giảm 60 m²). Đồng thời, cập nhật điều chỉnh công suất trạm xử lý nước thải theo Quyết định số 768/QĐ-STNMT-CCBVMТ ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường*”.

a.2) Về chấp thuận đầu tư

Ngày 27 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 3788/UBND-ĐT về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu nhà ở Gò Sao phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Công văn số 7111/UBND-ĐT về việc công bố, công khai văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án Khu nhà ở Gò Sao phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Verhau

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5013/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Gò Sao phường Thạnh Xuân, Quận 12 do Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư.

b) Về cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án

Ngày 07 tháng 4 năm 2008, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1516/QĐ-UBND duyệt giá khởi điểm bán đấu giá mặt bằng số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12 theo giá thị trường.

Ngày 30 tháng 9 năm 2009, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản – Sở Tư pháp có Công văn số 1387/TTĐG thông báo người mua được tài sản đã nộp đủ tiền (ông Lưu Đức Cường – đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư).

Ngày 20 tháng 4 năm 2010, Sở Tài chính có Công văn số 3549/STC-NS gửi Cục Cảnh sát phòng chống tội phạm về môi trường xác nhận ông Lưu Đức Cường đã nộp tiền phạt do chậm thanh toán tiền trúng đấu giá đối với mặt bằng số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Ngày 21 tháng 9 năm 2010, Cục Cảnh sát phòng chống tội phạm về môi trường có Công văn số 253CV/BQLDANO-TCCS gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đất Gò Sao tại số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12. Theo đó, thực hiện Luật Nhà ở, Tổng cục Cảnh sát đã thống nhất để ông Lưu Đức Cường thành lập Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư để thực hiện dự án nhà ở cho cán bộ công nhân viên Liên sở, ngành và cán bộ chiến sĩ của Tổng cục Cảnh sát.

Khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06224 ngày 06 tháng 4 năm 2011 với tổng diện tích đất là 86.192,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 59225KĐ/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 22 tháng 10 năm 2010. Hiện nay, Giấy chứng nhận số CT06224 ngày 06 tháng 4 năm 2011 đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Quang Trung, địa chỉ 169 Quang Trung, Phường 10, quận Gò Vấp, theo hồ sơ số 003928.TC.

Ngày 09 tháng 4 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt Bản đồ hiện trạng vị trí – phân lô số 59225/CN-TNMT, theo đó đất nhóm ở chung cư cao tầng là 41979.2 m² (gồm các block Chung cư C1, C2, C3, C5) và nhóm đất nhà ở liên kế là 4007.0 m². *Uelhar*

c) Nghĩa vụ tài chính bổ sung về tiền sử dụng đất do thay đổi chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc

Ngày 07 tháng 11 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3779/QĐ-UBND về phê duyệt giá đất cụ thể để tính nghĩa vụ tài chính bổ sung do thay đổi chỉ tiêu quy hoạch và phần diện tích tăng thêm 208,6m² do đo đạc thực tế đối với dự án Khu nhà ở Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 để Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư thực hiện theo quy định, cụ thể:

“1. Đơn giá đất theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (cũ) tại Công văn số 1297/QHKT-ĐB2 ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc và hồ sơ đấu giá tài sản (quy hoạch cũ) tại thời điểm thẩm định giá tháng 05 năm 2014: đất xây dựng biệt thự là 3.308.823 đồng/m²; đất xây dựng chung cư là 2.664.236 đồng/m².

2. Đơn giá đất theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mới) tại Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2014, Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12 và Quyết định chấp thuận đầu tư số 5013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố và hồ sơ thiết kế đã được thẩm định (quy hoạch mới) tại thời điểm thẩm định giá tháng 05 năm 2014: đất nền liên kế là 4.624.442 đồng/m²; đất xây dựng chung cư là 4.307.100 đồng/m².

3. Đơn giá đất ở để nộp bổ sung đối với phần diện tích 208,6 m² tăng thêm do đo đạc thực tế tại số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12 do Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư tại thời điểm tháng 6 năm 2022 (đơn giá bình quân nhóm đất ở) là 20.692.059 đồng/m²”.

Ngày 12 tháng 12 năm 2022, Cục Thuế Thành phố có Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 18431/TB-CTTPHCM, theo đó, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất cho 45.986,25 m² đất ở với số tiền phải nộp là 69.716.049.845 đồng.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, Chi cục Thuế khu vực Quận 12 – huyện Hóc Môn có Thông báo số 31233/TB-CCTKVQ12HM về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước, theo đó “thông tin Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư đã nộp 69.716.049.845 đồng vào ngân sách nhà nước”.

d) Về cấp phép xây dựng công trình và quản lý hạ tầng kỹ thuật của dự án

Ngày 28 tháng 4 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 4400/SXD-CPXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Khu nhà ở Gò Sao tại số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Ngày 05 tháng 6 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 6107/SXD-TĐDA thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Phần ngầm chung cư C1-C2-C3-C4-C5 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao tại số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Ngày 14 tháng 8 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 9323/SXD-TĐDA thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật Phần thân công trình chung cư C1-C2-C31-C3.2-C4-C5 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao tại số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12.

Ngày 19 tháng 6 năm 2020, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 77/GPXD (Giai đoạn 1 – phần ngầm công trình).

Ngày 15 tháng 10 năm 2020, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 126/GPXD (Giai đoạn 2 – phần thân công trình).

Căn cứ dự án đầu tư được phê duyệt và giấy phép xây dựng đã cấp, công trình cao tầng tại dự án gồm 05 khối chung cư, cụ thể:

- Khối C1 cao 18 tầng, có 476 căn hộ; tầng hầm bố trí để xe, kỹ thuật; tầng 1 bố trí sảnh, 25 căn hộ 02 tầng; tầng 2 bố trí 03 căn hộ + tầng 2 của 25 căn hộ tại tầng 1; tầng 3-18 có 16 tầng, mỗi tầng có 28 căn hộ; tầng sân thượng bố trí tum thang.

- Khối C2 cao 18 tầng, có 476 căn hộ; tầng hầm bố trí để xe, kỹ thuật; tầng 1 bố trí sảnh, 25 căn hộ 02 tầng; tầng 2 bố trí 03 căn hộ + tầng 2 của 25 căn hộ tại tầng 1; tầng 3-18 có 16 tầng, mỗi tầng có 28 căn hộ; tầng sân thượng bố trí tum thang.

- Khối C3 gồm có 02 khối cao 15 tầng, tầng hầm chung bố trí để xe, kỹ thuật:

- + Khối C3.1 có 389 căn hộ; tầng 1 bố trí sảnh, sinh hoạt cộng đồng, 21 căn hộ 02 tầng; tầng 2 bố trí sinh hoạt cộng đồng, 04 căn hộ + tầng 2 của 21 căn hộ tại tầng 1; tầng 3-15 có 13 tầng, mỗi tầng có 28 căn hộ; tầng sân thượng bố trí tum thang.

- + Khối C3.2 có 266 căn hộ; tầng 1 bố trí sinh hoạt cộng đồng, 02 căn hộ 01 tầng + 16 căn hộ 02 tầng; tầng 2 bố trí sinh hoạt cộng đồng, 01 căn hộ + tầng 2 của 16 căn hộ tại tầng 1; tầng 3-15 có 13 tầng, mỗi tầng có 19 căn hộ; tầng sân thượng bố trí tum thang. *✓*

- Khối C4 cao 18 tầng, có 545 căn hộ; tầng hầm bố trí để xe, kỹ thuật; tầng 1 bố trí sảnh, 01 căn hộ 01 tầng + 28 căn hộ 02 tầng; tầng 2 bố trí 04 căn hộ + tầng 2 của 28 căn hộ tại tầng 1; tầng 3-4 bố trí mỗi tầng 32 căn hộ; tầng 5-18 có 14 tầng, mỗi tầng có 32 căn hộ; tầng sân thượng bố trí tum thang.

- Khối C5 cao 15 tầng, có 294 căn hộ; tầng hầm bố trí để xe, kỹ thuật; tầng 1 bố trí sảnh, sinh hoạt cộng đồng, 17 căn hộ 02 tầng; tầng 2 bố trí sinh hoạt cộng đồng, 03 căn hộ + tầng 2 của 17 căn hộ tại tầng 1; tầng 3 bố trí sinh hoạt cộng đồng + 10 căn hộ; tầng 4-15 có 12 tầng, mỗi tầng có 22 căn hộ; tầng sân thượng bố trí tum thang.

đ) Về bán nhà ở hình thành trong tương lai

Ngày 09 tháng 4 năm 2021, Sở Xây dựng có Công văn số 3826/SXD-PTN&TTBĐS về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 943 căn hộ chung cư khối C3 (C3.1 và C3.2), C5 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao tại số 9A, Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12, theo đó có ý kiến “căn cứ quy định Điều 55, Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, các cơ sở pháp lý nêu trên và nhu cầu của chủ đầu tư (Văn bản số 70/2020/CV-GC ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư), 943 căn hộ chung cư khối C3 (C3.1 và C3.2), C5 (không bao gồm 06 căn hộ: P3A.01.04, P3A.01.05 thuộc tầng 1, tầng 2 chung cư C3.1; P5.01.03, P5.01.04, P5.01.07, P5.01.08 thuộc tầng 1, tầng 2 chung cư C5) thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao tại số 9A, Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12 do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai”.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022, Sở Xây dựng có Công văn số 6969/SXD-PTN&TTBĐS về điều kiện kinh doanh đối với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của 06/949 căn hộ còn lại tại Chung cư khối C3 (C3.1), C5 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12, theo đó có ý kiến:

“Tại khoản 3 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: “Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây và đưa vào sử dụng”; Đồng thời, tại khoản 18 Điều 3 của Luật Nhà ở 2014 cũng quy định: “Nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng”. Như vậy, đối với 06/949 căn hộ còn lại tại chung cư khối C3 (C3.1), C5 (P3A.01.04, P3A.01.05 thuộc tầng 1, tầng 2 chung cư C3.1; P5.01.03, P5.01.04, P5.01.07, P5.01.08 thuộc tầng 1, tầng 2 chung cư C5) C5 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 đến

Verban

nay đã hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu, đưa vào sử dụng nên thuộc trường hợp nhà ở có sẵn.

Tại khoản 2 Điều 4 của Luật kinh doanh bất động sản 2014 quy định nguyên tắc kinh doanh bất động sản: “Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này”; tại khoản 1 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định, nhà công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản phải có đủ các điều kiện sau đây: “có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”. Do đó, **trường hợp 06 căn hộ còn lại tại chung cư khối C3 (C3.1), C5 (P3A.01.04, P3A.01.05 thuộc tầng 1, tầng 2 chung cư C3.1; P5.01.03, P5.01.04, P5.01.07, P5.01.08 thuộc tầng 1, tầng 2 chung cư C5) thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12 của Công ty đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên và dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính bổ sung thì Công ty được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản**”.

e) Về môi trường

Ngày 28 tháng 02 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 252/GP-STNMT-TNNKS “cho phép Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư được xả thải vào nguồn nước tại vị trí dự án ra rạch Bến Cát”.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 954/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường đối với Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư do đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính “không vận hành thử nghiệm hoặc không vận hành thử nghiệm lại các công trình xử lý chất thải theo quy định” với hình thức xử phạt “phạt tiền: 140.000.000 đồng”.

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư đã nộp số tiền 140.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hành chính về môi trường theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước mã hiệu HCM112424, số 0029148 ngày 05 tháng 4 năm 2024.

g) Về cấp số nhà

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Chứng nhận số căn hộ số 901/GCN-UBND-ĐT cho các căn hộ chung cư C5 – Khu nhà ở Gò Sao.

Ngày 23 tháng 5 năm 2022, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Chứng nhận số căn hộ số 1267/GCN-UBND-ĐT cho các căn hộ chung cư C3.1 – Khu nhà ở

vehan

Gò Sao và số 1268/GCN-UBND-ĐT cho các căn hộ chung cư C3.2 – Khu nhà ở Gò Sao.

h) Nghĩa vụ nhà ở xã hội

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 2073/SXD-PTN&TTBĐS về thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở Gò Sao, phường Thạnh Xuân, Quận 12, theo đó có ý kiến “*đối với dự án này, trường hợp Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất cho 100% diện tích đất ở của toàn bộ Dự án (bao gồm cả phần diện tích 20% đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định) theo Điều 3 Quyết định chấp thuận đầu tư số 5013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, thì theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015/NĐ-CP của Chính phủ, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội trong dự án*”.

l) Nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng

Ngày 01 tháng 4 năm 2022, Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng có Thông báo số 145/CPN-QLXD/HT về “*kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng Khối chung cư C5 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao, chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư để đưa vào sử dụng*”.

Ngày 09 tháng 5 năm 2022, Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng có Thông báo số 203/CPN-QLXD/HT về “*kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng Khối chung cư C3 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao, chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư để đưa vào sử dụng*”.

k) Phòng cháy chữa cháy

Ngày 07 tháng 01 năm 2022, Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố có Công văn số 38/PC07-Đ2 “*chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư đối với công trình Khu nhà ở Gò Sao – Khối C5*”.

Ngày 08 tháng 3 năm 2022, Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố có Công văn số 130/PC07-Đ2 “*chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư đối với công trình Khu nhà ở Gò Sao – Khối C3*”.

3. Về kết quả kiểm tra

a) Nội dung kiểm tra

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng (Thanh tra Sở Xây dựng), Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 12, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân, Quận 12 và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng đối với 03 khối chung cư C3.1, C3.2 và C5 thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao. Kết quả kiểm tra ghi nhận:

- Tại thời điểm kiểm tra, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân “chưa nhận đơn thư tranh chấp, khiếu nại liên quan đến khu đất”; “có phản ánh của người dân hệ thống thoát nước của dự án chưa bảo đảm kết nối ra bên ngoài, gây ngập cục bộ cho các hộ dân liền kề”.

- Hiện trạng đầu tư “xây dựng 03 khối chung cư C3.1, C3.2 và C5 phù hợp với Giấy phép xây dựng số 77/GPXD ngày 19 tháng 6 năm 2020 và số 126/GPXD ngày 15 tháng 10 năm 2020 do Sở Xây dựng cấp và 03 khối công trình đã được chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Thông báo số 145/CPN-QLXD/HT ngày 01 tháng 4 năm 2022 và số 203/CPN-QLXD/HT ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng”. “ghi nhận phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng 2 của khối C3.1 bố trí làm phòng tập gym, chưa đúng với công năng sử dụng; phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1 khối C5 có ngăn một phần để làm văn phòng Ban Quản lý dự án, chưa đúng với công năng sử dụng; căn hộ số 04 tại tầng trệt của khối C5 có phát sinh tầng lửng”.

b) Ý kiến các đơn vị

- Sở Xây dựng: Đề nghị chủ đầu tư khắc phục những nội dung sử dụng sai công năng theo đúng quy định.

- Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân: Do hệ thống thoát nước ra bên ngoài dự án chưa bảo đảm, đề nghị chủ đầu tư khẩn trương khắc phục. Ủy ban nhân dân Phường có ý kiến việc cho phép cư dân vào ở có phù hợp với tình hình thực tế của dự án.

- Ủy ban nhân dân Quận 12: Hạ tầng kỹ thuật toàn dự án chưa đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt, chưa bàn giao cho cơ quan quản lý. Hạ tầng xã hội (trường học, công viên cây xanh) chưa đầu tư xây dựng.

c) Xử lý nội dung liên quan

Ngày 11 tháng 11 năm 2022, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân có Công văn số 957/UBND về có ý kiến liên quan thoát nước ra bên ngoài của dự án Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư, theo đó ý kiến:

Uchao

“Ngày 17 tháng 8 năm 2022, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có Công văn số 1975/SNN-CCTL về thỏa thuận xây dựng cống, cửa xả thoát nước giải quyết ngập cho dự án Khu nhà ở Gò Sao trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi đê bao rạch Đá Hàn thuộc dự án Công trình thủy lợi bờ hữu ven sông Sài Gòn trên địa bàn phường Thạnh Xuân. Ngày 08 tháng 9 năm 2022, Sở Xây dựng có Công văn số 12123/SXD-HTKT về việc thỏa thuận lắp đặt tuyến cống hộp (2,0 m x 1,6 m) phục vụ thoát nước tạm cho dự án Khu nhà ở Gò Sao, phường Thạnh Xuân. Ngày 05 tháng 10 năm 2022, Ủy ban nhân dân Quận 12 có Công văn số 6945/UBND-ĐT về việc chấp thuận xây dựng công trình hệ thống thoát nước bằng qua đường Thạnh Xuân 14, phường Thạnh Xuân. Ngày 24 tháng 10 năm 2022, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy phép thi công số 4402/GP-UBND-ĐT đối với công trình xây dựng hệ thống thoát nước bằng qua đường Thạnh Xuân 14, phường Thạnh Xuân, Quận 12 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư.

Sau khi được các cơ quan chức năng chấp thuận, cấp phép thi công và thi công hoàn thiện đối với hệ thống thoát nước cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư ra bên ngoài (xả thải ra sông Đá Hàn), Ủy ban nhân dân Phường nhận thấy việc thoát nước tại khu vực được đảm bảo”.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, Thanh tra Sở Xây dựng có Công văn số 7934/TT-TTCD4 thông tin nội dung: “Ngày 23 tháng 11 năm 2022, Thanh tra Sở Xây dựng phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường Thạnh Xuân – Quận 12 kiểm tra, ghi nhận chủ đầu tư đã vận chuyển các vật dụng sử dụng làm phòng tập gym, văn phòng Ban Quản lý dự án, trả lại đúng công năng, diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng và tháo dỡ phần diện tích xây dựng tầng lửng tại căn hộ số 04, tầng 1 (tầng trệt) khối C5 theo đúng Giấy phép xây dựng số 77/GPXD ngày 19 tháng 6 năm 2020 và Giấy phép xây dựng số 126/GPXD ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Sở Xây dựng. Thanh tra Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư sử dụng phần diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng theo đúng công năng sử dụng và thi công xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng được cấp nêu trên”.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư có Văn bản số 143/2022/VCV-GC báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường “đã hoàn thành các nội dung như trên”.

4. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP), Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như

Uchen

trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư, đồng thời đề nghị:

a) Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư

- 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, nhận quyền sử dụng đất đối với 03 khối chung cư C3.1, C3.2 và C5 (949 căn) thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao tại số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12; thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua tự đi đăng ký theo quy định.

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư và người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở 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.

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Gia Cư và người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm nộp các thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định.

- Khẩn trương thực hiện đầu tư xây dựng hoàn tất các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo quy hoạch được duyệt và bàn giao cho các cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- Thực hiện việc giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06224 ngày 06 tháng 4 năm 2011 để nộp cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố khi nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ chung cư theo quy định.

b) 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 03 khối chung cư C3.1, C3.2 và C5 (949 căn) thuộc dự án Khu nhà ở Gò Sao tại số 9A Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12 để xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 4 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).

- Ranh giới, vị trí, diện tích đất sử dụng chung của các lô chung cư theo Bản đồ hiện trạng vị trí – phân lô số 59225/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 09 tháng 4 năm 2021. Cụ thể: chung cư C3 có diện tích đất 12.304,8m² thuộc thửa số 298, tờ bản đồ số 65, phường Thạnh Xuân,

meban

Quận 12; chung cư C5 có diện tích đất 5.908,8m² thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 65, phường Thạnh Xuân, Quận 12.

- Kiểm tra, rà soát nội dung đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT06224 cấp ngày 06 tháng 4 năm 2011; cập nhật nội dung biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

- Kiểm tra kết quả xử lý nội dung Công văn số 13137/CCTKVQ12HM-QLN ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thuế khu vực Quận 12 – huyện Hóc Môn.

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 nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đồng thời cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo quy định. / *heha*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Sở Xây dựng;
 - Cục Thuế TP; UBND quận 12;
 - UBND p. Thạnh Xuân, Q.12;
 - NH Thương mại CP Nam Á-CN Quang Trung;
 - PGĐ Sở Huỳnh Văn Thanh;
 - VP Sở TNMT (đăng lên trang TTĐT);
 - Lưu: VT, QLĐ.
- DT.Hùng *b*

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng