

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **16486** /SXD-PTN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **23** tháng 10 năm 2023

V/v đề nghị của Công ty Cổ phần
Gamuda Land (HCMC) liên quan xác
nhận điều kiện bán nhà ở hình thành
trong tương lai đối với 1.173 căn hộ
thuộc Khu chung cư A5 trong dự án
Khu Liên hợp Thể dục thể thao và
Dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ,
quận Tân Phú

Kính gửi: Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)
Địa chỉ: số 68 đường N1, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú

Sở Xây dựng nhận được Văn bản
GLHCMC/SPAD/1.01/DOC/ACCS/A5-SP/2023/72 ngày 04/10/2023 (theo Giấy
tiếp nhận hồ sơ số 2300029/TNHS-HĐV-TM ngày 04/10/2023 của Sở Xây dựng)
đính kèm hồ sơ liên quan của Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC) về đề
nghị Sở Xây dựng xác nhận điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối
với 1.173 căn hộ còn lại (đính kèm danh mục) thuộc Khu chung cư A5 trong dự
án Khu Liên hợp Thể dục thể thao và Dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận
Tân Phú. Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật có liên quan

Theo Luật kinh doanh bất động sản năm 2014:

- Tại khoản 3 và khoản 4 Điều 3 giải thích từ ngữ, quy định:

“3. Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn
thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.

4. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình
xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử
dụng”.

- Tại khoản 2 Điều 4 nguyên tắc kinh doanh bất động sản, quy định “Bất
động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này”.

- Tại Điều 5 các loại bất động sản đưa vào kinh doanh, quy định:

“Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này
(sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:

1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;

2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;

3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;

4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất”.

- Tại khoản 1 Điều 9 điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh, quy định:

“1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”.

Theo Luật Nhà ở năm 2014, tại khoản 18 và khoản 19 Điều 3 giải thích từ ngữ, quy định:

“18. Nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng.

19. Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng”.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng

Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC) cung cấp các văn bản (được chứng thực bản sao đúng với bản chính), gồm:

- Thông báo số 96/GĐ-ATXD/HT ngày 29/6/2023 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, theo đó Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC) đối với công trình Khu chung cư A5 thuộc dự án Khu Liên hợp Thể dục thể thao và Dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú; Trong đó, có nội dung đề nghị chủ đầu tư “Khi đưa công trình vào khai thác sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày

20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng”.

- Giấy phép môi trường số 927/GPMT-STNMT-CCBVMT ngày 20/7/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC), địa chỉ số 68 đường N1, phường Sơn kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện các hoạt động môi trường của dự án Khu Liên hợp Thể dục thể thao và Dân cư Tân Thới.

Căn cứ quy định và các văn bản do Công ty cung cấp như trên, thì các căn hộ tại Khu chung cư A5 không thuộc trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai; Đã có thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) nên thuộc trường hợp nhà ở có sẵn. Do đó, Sở Xây dựng không có cơ sở thực hiện thủ tục xác nhận điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.173 căn hộ còn lại thuộc Khu chung cư A5 theo như đề nghị của Công ty tại Văn bản số GLHCMC/SPAD/1.01/DOC/ACCS/A5-SP/2023/72 ngày 04/10/2023.

Trường hợp 1.173 căn hộ còn lại thuộc Khu chung cư A5 (theo danh mục đính kèm tại Văn bản số GLHCMC/SPAD/1.01/DOC/ACCS/A5-SP/2023/72 ngày 04/10/2023) đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại điểm số 1 văn bản này thì Công ty được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC) đối chiếu quy định nêu trên và ý kiến của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) tại Thông báo số 96/GĐ-ATXD/HT ngày 29/6/2023 để tổ chức thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận: u

- Như trên,
- UBND quận Tân Phú (để biết);
- Ban Giám đốc Sở: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
- Thanh tra Sở (để biết);
- Lưu: VT, PTN&TTBĐS.

TTB

Ph



Huỳnh Thanh Khiết

