

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 5 năm 2018

Số: **4183** /STNMT-QLĐ

Về cấp Giấy chứng nhận Khu nhà ở tại
P.Phú Hữu, Q.9 của Công ty TNHH Đầu
tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông.

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông.

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận được văn bản của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đợt 2) cho 25 căn nhà thuộc dự án Khu nhà ở Villa Park tại phường Phú Hữu, quận 9. Qua rà soát hồ sơ và kiểm tra công trình xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Pháp lý và quy hoạch

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3354/QĐ-UB ngày 15 tháng 8 năm 2002 và số 5254/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2008 về thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Phát triển Địa ốc An Việt để đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở tại phường Phú Hữu, quận 9, diện tích 112.425,4m².

Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân quận 9, như sau:

- + Đất ở thấp tầng: 47.494m², gồm 213 nền.
- + Đất ở cao tầng (chung cư): 9.059m².
- + Còn lại là đất công trình công cộng (trường mẫu giáo, công viên cây xanh, giao thông...): 55.872,5m².

Công ty TNHH Phát triển Địa ốc An Việt đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trọn dự án. Sau đó, Công ty TNHH Phát triển Địa ốc An Việt chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Thay đổi cơ cấu sử dụng đất:

Ngày 04 tháng 02 năm 2013, Ủy ban nhân dân quận 9 có Quyết định số 27/QĐ-UBND về phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, quận 9, theo đó, điều chỉnh khu chung cư



10/1

thành 25 nền thấp tầng (Lô R 15 nền và Lô S 10 nền) và giảm 4 nền tại khu thấp tầng thành 209 nền.

Ngày 20 tháng 12 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận 9 có Quyết định số 418/QĐ-UBND về phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, quận 9, theo đó, điều chỉnh 25 nền (tại khu chung cư cũ) thành 29 nền và tăng 2 nền tại khu thấp tầng thành 211 nền. Như vậy tổng dự án có 240 nền (= 29 + 211).

Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 151/240 căn nhà cho khách hàng nhận chuyển nhượng.

2. Về xây dựng nhà ở

Ngày 16 tháng 3 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 9, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân phường Phú Hữu - quận 9 và Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở của 25 căn nhà (thuộc nền A2, A6→A11, A13, A15, A16, A18, P2, P15, P17, H1, H2, H16, E2, E3, K7, L6, L7, O10, D2, Q14). Kết quả kiểm tra:

+ 25 căn nhà xây dựng phù hợp quy hoạch theo Quyết định số 63/QĐ-SXD ngày 25 tháng 5 năm 2010, số 136/QĐ-SXD-TĐDA ngày 24 tháng 11 năm 2010, số 76/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25 tháng 10 năm 2011 của Sở Xây dựng và Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận 9.

+ Cơ sở hạ tầng đã đầu tư cơ bản hoàn chỉnh.

+ Không có tranh chấp, khiếu nại đến thời điểm kiểm tra.

Ngày 04 tháng 4 năm 2018, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông có Công văn số 31/2018/CV-KĐ cam kết giấy chứng nhận của 25 nền nhà nêu trên không thế chấp tại bất cứ tổ chức tín dụng nào.

3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông hoặc người mua nhà thực hiện trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố 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 khách hàng nhận chuyển nhượng (hoặc cung cấp hồ sơ cho người mua để tự đi đăng ký), thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013, nếu Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông chậm trễ trong việc lập hồ sơ cho người mua nhà thì sẽ bị xử phạt theo quy định tại Nghị định 102/2014/NĐ-CP.



Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông và người mua nhà chưa thanh lý Hợp đồng mua bán nhà thì phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông khẩn trương hoàn tất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố: Tiếp nhận hồ sơ đối với 25 căn nhà nêu trên để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng; cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng đối với căn nhà nêu trên (bao gồm các bản vẽ quy hoạch, thiết kế và bản vẽ hoàn công) cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng đồng thời lưu trữ theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Sở XD;
 - UBND Q9;
 - VP Sở (đăng tải lên website)
 - Lưu.
- (D/Tu/guiQ9)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Thạch

