

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 8 năm 2018

Số: **7571** /STNMT-QLĐ

Về cấp GCN QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất đối với 146 căn tại dự án Khu nhà ở tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh của Công ty Thuận Phát.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát.

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận được công văn số 01/2018/CV-TP ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh bất động sản Thuận Phát, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 146 thửa đất (theo danh sách đính kèm) tại dự án Khu nhà ở thuộc khu định cư số 4 tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh và cam kết không cầm cố thế chấp 146 căn này cho bất kỳ cá nhân hay tổ chức tín dụng nào. Theo hồ sơ do Công ty cung cấp và kết quả kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng ngày 31 tháng 5 năm 2018, thể hiện:

1. Pháp lý sử dụng đất

Khu đất tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh (nay là Công Ty TNHH Một thành viên đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc) làm chủ đầu tư theo các Quyết định số 1449/QĐ-UB ngày 15 tháng 4 năm 2003, số 2266/QĐ-UBND ngày 06/5/2011, số 5374/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2016 và số 641/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Ban Quản lý Khu Nam được xác định như sau:

- Diện tích đất ở: 360.453,5m², giao đất ổn định lâu dài, có thu tiền sử dụng đất;

- Diện tích đất công trình công cộng (bao gồm đất xây dựng trường mẫu giáo, trường trung học, trạm y tế, khu hành chính, đất thương nghiệp, Trung tâm văn hóa thể dục thể thao xã kết hợp Trụ sở Ủy ban nhân dân ấp 3, đất thể dục thể thao, công viên cây xanh, đường giao thông): 433.520,3m². Sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, Công ty có trách nhiệm bàn giao

cho Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ban Quản lý Khu Nam và các cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định.

Về quy hoạch: Theo các Quyết định số 20/QĐ-BQLKN ngày 02 tháng 3 năm 2010, số 57/QĐ-BQLKN ngày 09 tháng 8 năm 2016 và số 110/QĐ-BQLKN ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Ban Quản lý Khu Nam thì dự án có tổng số 2.917 nền (diện tích 342.220,5 m²) và 1 khu chung cư C1 (diện tích 18.233,0 m²), trong đó có 700 nền diện tích 103.617,2m² dành cho tái định cư 04 dự án Ban quản lý Khu Nam sẽ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận cho các hộ tái định cư.

Ngày 06 tháng 7 năm 2017, Cục Thuế Thành phố có Văn bản số 6209/CT-KTTĐ xác định Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với dự án khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (diện tích đất ở 360.453,5m²)

Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho Công ty 08 đợt (gồm 1985 nền và 01 chung cư với diện tích 229.261,2m²), trong đó có 16 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CT63073→CT63085 ngày 16 tháng 5 năm 2017, CT63183, CT63184 ngày 23 tháng 5 năm 2017 và CT53253 ngày 29 tháng 5 năm 2017, diện tích 75.414,2m²)

Ngày 10 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 3595/QĐ-UBND về chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh (nay là Công Ty TNHH Một thành viên đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc) chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, đối với 16 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (850 nền), tổng diện tích đất là 75.414,2m² cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh bất động sản Thuận Phát, đã được Văn phòng đăng ký Đất đai Thành phố cập nhật sang tên ngày 01 tháng 8 năm 2017; Sau đó cấp tách cho từng thửa đất ở (849 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn căn K2 chưa cấp tách do sót) cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh bất động sản Thuận Phát ngày 15 tháng 5 năm 2018.

2. Hiện trạng đầu tư xây dựng

Ngày 31 tháng 5 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu Nam, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân xã Phong Phú - huyện Bình Chánh và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Thuận Phát kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng, sử dụng đất và xây dựng 146 căn nhà (gồm H2→H68, K1→K36, L1→L8, L32→L35, L58→L61, L73→L99) tại dự án khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (chi tiết theo danh sách đính kèm). Kết quả kiểm tra:

- Cơ sở hạ tầng: Ngày 08 tháng 9 năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có Công văn số 2304/UBND có ý kiến về tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án, theo đó xác nhận tổng số tuyến đường là 25 tuyến đường của dự án đang triển khai thực hiện khoảng 70%, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cống thoát nước bản, hệ thống điện sinh hoạt đạt 60%, hệ thống cấp

au/2



nước đã hoàn thành và bàn giao cho Công ty Cổ phần cấp nước Chợ Lớn quản lý, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước phòng cháy, chữa cháy, công trình công cộng, công viên cây xanh đang triển khai đầu tư xây dựng. Tại thời điểm kiểm tra thì phần hạ tầng tại khu vực này đã đầu tư xây dựng (đã trải nhựa đường, trồng cây xanh...), tuy nhiên chưa bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- Hiện tại không có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến sử dụng đất, thực hiện dự án, môi trường...

- 146 căn nhà gồm H2→H68, K1→K36, L1→L8, L32→L35, L58→L61, L73→L99 đã đầu tư xây dựng phù hợp theo thẩm định thiết kế cơ sở của Sở xây dựng tại Văn bản số 14038/SXD-KTXD ngày 12 tháng 9 năm 2017.

3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

3.1. Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Thuận Phát

- 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 đối với người mua nhà 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 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.

- Công ty hoặc người mua nhà thực hiện trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định;

Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Thuận Phát 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.

3.2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố

- Tiếp nhận, 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 gắn liền với quyền sử dụng đất đối với 146 căn nhà gồm H2→H68, K1→K36, L1→L8, L32→L35, L58→L61, L73→L99.

- Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Thuận Phát tương ứng với căn nhà cấp Giấy chứng nhận; Cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Trước khi xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng, đề nghị Văn phòng



Đăng ký Đất đai thành phố kiểm tra xác minh tình trạng thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Thuận Phát theo quy định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ thẩm định điều kiện cấp giấy chứng nhận 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 mua nhà đồng thời lưu trữ theo quy định. *OK*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Bình Chánh;
- CCT huyện Bình Chánh;
- UBND xã Phong Phú-Bình Chánh;
- Văn phòng Sở (để đăng tải lên website);
- Lưu VP, QLĐ.

DT+VT. Diệu

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Thạch



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2018

**DANH SÁCH 146 CĂN CỬA DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THUỘC KHU ĐỊNH CƯ
SỐ 4 XÃ PHONG PHÚ, HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH DO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG
SẢN THUẬN PHÁT LÀM CHỦ ĐẦU TƯ**

Đính kèm Công văn số **7571** /STNMT-QLĐ ngày **06** tháng **8** năm 2018 của Sở Tài
nguyên và Môi trường

| STT | SỐ LÔ | SỐ THỬA | SỐ VÀO SỔ NGÀY 15/5/2018 | GHI CHÚ |
|-----|-------|---------|-----------------------------|---------|
| 1 | H2 | 1154 | CT74198 | |
| 2 | H3 | 1153 | CT74199 | |
| 3 | H4 | 1152 | CT74200 | |
| 4 | H5 | 1151 | CT74201 | |
| 5 | H6 | 1150 | CT74202 | |
| 6 | H7 | 1149 | CT74203 | |
| 7 | H8 | 1148 | CT74204 | |
| 8 | H9 | 1147 | CT74205 | |
| 9 | H10 | 1146 | CT74206 | |
| 10 | H11 | 1145 | CT74207 | |
| 11 | H12 | 1144 | CT74208 | |
| 12 | H13 | 1143 | CT74209 | |
| 13 | H14 | 1142 | CT74210 | |
| 14 | H15 | 1141 | CT74211 | |
| 15 | H16 | 1140 | CT74212 | |
| 16 | H17 | 1139 | CT74213 | |
| 17 | H18 | 1138 | CT74214 | |
| 18 | H19 | 1137 | CT74215 | |
| 19 | H20 | 1135 | CT74216 | |
| 20 | H21 | 1134 | CT74217 | |
| 21 | H22 | 1133 | CT74218 | |
| 22 | H23 | 1132 | CT74219 | |
| 23 | H24 | 1131 | CT74220 | |
| 24 | H25 | 1130 | CT74221 | |
| 25 | H26 | 1129 | CT74222 | |
| 26 | H27 | 1128 | CT74223 | |
| 27 | H28 | 1127 | CT74224 | |
| 28 | H29 | 1126 | CT74225 | |
| 29 | H30 | 1125 | CT74226 | |

| | | | | |
|----|-----|------|---------|---------------------------------|
| 30 | H31 | 1124 | CT74227 | |
| 31 | H32 | 1123 | CT74228 | |
| 32 | H33 | 1122 | CT74229 | |
| 33 | H34 | 1121 | CT74230 | |
| 34 | H35 | 1189 | CT74231 | |
| 35 | H36 | 1188 | CT74232 | |
| 36 | H37 | 1187 | CT74233 | |
| 37 | H38 | 1186 | CT74234 | |
| 38 | H39 | 1185 | CT74235 | |
| 39 | H40 | 1184 | CT74236 | |
| 40 | H41 | 1183 | CT74237 | |
| 41 | H42 | 1182 | CT74238 | |
| 42 | H43 | 1181 | CT74239 | |
| 43 | H44 | 1180 | CT74240 | |
| 44 | H45 | 1179 | CT74241 | |
| 45 | H46 | 1178 | CT74242 | |
| 46 | H47 | 1177 | CT74243 | |
| 47 | H48 | 1176 | CT74244 | |
| 48 | H49 | 1175 | CT74245 | |
| 49 | H50 | 1174 | CT74246 | |
| 50 | H51 | 1173 | CT74247 | |
| 51 | H52 | 1172 | CT74248 | |
| 52 | H53 | 1171 | CT74249 | |
| 53 | H54 | 1170 | CT74250 | |
| 54 | H55 | 1169 | CT74251 | |
| 55 | H56 | 1168 | CT74252 | |
| 56 | H57 | 1167 | CT74253 | |
| 57 | H58 | 1166 | CT74254 | |
| 58 | H59 | 1165 | CT74255 | |
| 59 | H60 | 1164 | CT74256 | |
| 60 | H61 | 1163 | CT74257 | |
| 61 | H62 | 1162 | CT74258 | |
| 62 | H63 | 1161 | CT74259 | |
| 63 | H64 | 1160 | CT74260 | |
| 64 | H65 | 1159 | CT74261 | |
| 65 | H66 | 1158 | CT74262 | |
| 66 | H67 | 1157 | CT74263 | |
| 67 | H68 | 1156 | CT74264 | |
| 68 | K1 | 1225 | CT74162 | |
| 69 | K2 | 1224 | | VPĐK chưa cấp tách do sốt |
| 70 | K3 | 1223 | CT74163 | |
| 71 | K4 | 1222 | CT74164 | |

| | | | | |
|-----|-----|------|---------|--|
| 72 | K5 | 1221 | CT74165 | |
| 73 | K6 | 1220 | CT74166 | |
| 74 | K7 | 1219 | CT74168 | |
| 75 | K8 | 1218 | CT74167 | |
| 76 | K9 | 1217 | CT74169 | |
| 77 | K10 | 1216 | CT74170 | |
| 78 | K11 | 1215 | CT74171 | |
| 79 | K12 | 1214 | CT74172 | |
| 80 | K13 | 1213 | CT74173 | |
| 81 | K14 | 1212 | CT74174 | |
| 82 | K15 | 1211 | CT74175 | |
| 83 | K16 | 1210 | CT74176 | |
| 84 | K17 | 1209 | CT74178 | |
| 85 | K18 | 1208 | CT74177 | |
| 86 | K19 | 1207 | CT74179 | |
| 87 | K20 | 1206 | CT74180 | |
| 88 | K21 | 1205 | CT74181 | |
| 89 | K22 | 1204 | CT74182 | |
| 90 | K23 | 1203 | CT74183 | |
| 91 | K24 | 1202 | CT74184 | |
| 92 | K25 | 1201 | CT74185 | |
| 93 | K26 | 1200 | CT74186 | |
| 94 | K27 | 1199 | CT74187 | |
| 95 | K28 | 1198 | CT74188 | |
| 96 | K29 | 1197 | CT74189 | |
| 97 | K30 | 1196 | CT74190 | |
| 98 | K31 | 1195 | CT74191 | |
| 99 | K32 | 1194 | CT74192 | |
| 100 | K33 | 1193 | CT74193 | |
| 101 | K34 | 1192 | CT74194 | |
| 102 | K35 | 1191 | CT74195 | |
| 103 | K36 | 1190 | CT74196 | |
| 104 | L1 | 1341 | CT73787 | |
| 105 | L2 | 1342 | CT73788 | |
| 106 | L3 | 1343 | CT73789 | |
| 107 | L4 | 1344 | CT73790 | |
| 108 | L5 | 1345 | CT73791 | |
| 109 | L6 | 1346 | CT73792 | |
| 110 | L7 | 1347 | CT73793 | |
| 111 | L8 | 1348 | CT73794 | |
| 112 | L32 | 1372 | CT73818 | |
| 113 | L33 | 1373 | CT73819 | |
| 114 | L34 | 1374 | CT73820 | |
| 115 | L35 | 1375 | CT73821 | |



| | | | | |
|-----|-----|------|---------|--|
| 116 | L58 | 1398 | CT73844 | |
| 117 | L59 | 1399 | CT73845 | |
| 118 | L60 | 1400 | CT73846 | |
| 119 | L61 | 1401 | CT73847 | |
| 120 | L73 | 1413 | CT73859 | |
| 121 | L74 | 1414 | CT73860 | |
| 122 | L75 | 1415 | CT73861 | |
| 123 | L76 | 1416 | CT73862 | |
| 124 | L77 | 1417 | CT73863 | |
| 125 | L78 | 1418 | CT73864 | |
| 126 | L79 | 1419 | CT73865 | |
| 127 | L80 | 1420 | CT73866 | |
| 128 | L81 | 1421 | CT73867 | |
| 129 | L82 | 1422 | CT73868 | |
| 130 | L83 | 1423 | CT73869 | |
| 131 | L84 | 1424 | CT73870 | |
| 132 | L85 | 1425 | CT73871 | |
| 133 | L86 | 1426 | CT73872 | |
| 134 | L87 | 1427 | CT73873 | |
| 135 | L88 | 1428 | CT73874 | |
| 136 | L89 | 1429 | CT73875 | |
| 137 | L90 | 1430 | CT73876 | |
| 138 | L91 | 1431 | CT73877 | |
| 139 | L92 | 1432 | CT73878 | |
| 140 | L93 | 1433 | CT73879 | |
| 141 | L94 | 1434 | CT73880 | |
| 142 | L95 | 1435 | CT73881 | |
| 143 | L96 | 1436 | CT73882 | |
| 144 | L97 | 1437 | CT73883 | |
| 145 | L98 | 1438 | CT73884 | |
| 146 | L99 | 1439 | CT73885 | |

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG 