

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: **8121** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 9 năm 2019

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất,  
nhà ở và công trình xây dựng khu nhà ở thấp  
tầng trong dự án Khu dân cư Phú Thuận  
(LaCasa), phường Phú Thuận, quận 7.

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng nhà ở 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 đối với khu nhà ở thấp tầng trong dự án Khu dân cư phường Phú Thuận (LaCasa) tại phường Phú Thuận, quận 7 của Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng.

Trên cơ sở kiểm tra hồ sơ pháp lý liên quan và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng đầu tư xây dựng nhà ở ngày 22 tháng 3 năm 2019 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân quận 7, Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận – quận 7 và Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

**1. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301822194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố cấp, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 14 tháng 7 năm 2017. Địa chỉ trụ sở: 89 đường Hoàng Quốc Việt, phường Phú Thuận, quận 7.

### **2. Pháp lý sử dụng đất**

Dự án Khu dân cư phường Phú Thuận (LaCasa) tại phường Phú Thuận, quận 7 được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng sử dụng để đầu tư xây dựng khu nhà ở theo Quyết định số 4883/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2010 và Quyết định điều chỉnh số 5333/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2014.

Vị trí, ranh giới các lô đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 39617/GĐ-TNMT duyệt ngày 05 tháng 7 năm 2016.

### **3. Quy hoạch và pháp lý đầu tư xây dựng**

Ngày 22 tháng 7 năm 2010, Ủy ban nhân dân quận 7 ban hành Quyết định số 82/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Phú Thuận, quận 7.







Ngày 16 tháng 9 năm 2010, Sở Xây dựng có Công văn số 40/SXD-TĐDA ý kiến về thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7.

Ngày 01 tháng 4 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận 7 ban hành Quyết định số 12/QĐ-UBND phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư (LaCasa) tại phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư.

Ngày 14 tháng 11 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5642/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư dự án khu dân cư (LaCasa), phường Phú Thuận, quận 7.

Ngày 25 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân quận 7 ban hành Quyết định số 152/QĐ-UBND phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư (LaCasa) do Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư tại phường Phú Thuận, quận 7. Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh như sau: Đất ở 23.914m<sup>2</sup> (gồm 07 khối chung cư cao tầng và dịch vụ thương mại 11.985m<sup>2</sup>, 66 lô nhà ở liên kế 11.929m<sup>2</sup>), đất y tế 5.100m<sup>2</sup>, đất cây xanh - vườn hoa - mặt nước 20.024m<sup>2</sup>, đất giao thông 12.242m<sup>2</sup>, đất ngoài đơn vị ở (thuộc lộ giới đường) 2.068,4m<sup>2</sup>.

Ngày 04 tháng 10 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5191/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 5642/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư dự án khu dân cư (LaCasa), phường Phú Thuận, quận 7.

Ngày 24 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận 7 ban hành Quyết định số 5323/QĐ-UBND phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư (LaCasa) do Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty TNHH Đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận và Công ty cổ phần An Gia Phú Thịnh làm chủ đầu tư tại phường Phú Thuận, quận 7. Nội dung điều chỉnh: Hủy bỏ chức năng văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) của Khối hỗn hợp thương mại – dịch vụ – văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) – nhà trẻ được quy định tại tiêu mục a.7, Điều 1 của Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân quận 7; Chuyển đổi công năng Khối hỗn hợp thương mại – dịch vụ – văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) – nhà trẻ (nên trên) thành Khối thương mại dịch vụ – nhà trẻ; Giảm diện tích xây dựng, mật độ xây dựng và điều chỉnh tầng cao Khối thương mại dịch vụ – nhà trẻ trong khu đất cao tầng; Điều chỉnh các đường giao thông nội bộ trong khu đất cao tầng; Điều chỉnh tên gọi các khối nhà; Tăng chiều cao của các Khối 3, 4, 6, Thương mại dịch vụ – nhà trẻ; Tăng chiều cao khối đế (tầng 1 và tầng 2) của Khối 2, 5; Điều chỉnh khoảng lùi khu nhà liên kế (ký hiệu nhóm 4).

#### **4. Đề nghị của chủ đầu tư**

Khu nhà ở thấp tầng trong dự án được quy hoạch thành 66 lô nhà ở liên kế với diện tích đất là 11.992m<sup>2</sup>. Theo bản đồ hiện trạng vị trí phân lô được duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng đối với 66 lô đất nêu trên với diện tích là 11.884,1m<sup>2</sup>.



Chủ đầu tư đề nghị kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở và thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng đối với 14 căn nhà (theo danh sách đính kèm) trong khu nhà ở thấp tầng.

### **5. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở**

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng nhà ở đối với 14 căn nhà nêu trên, ghi nhận: Tại thời điểm kiểm tra, không có phản ánh vi phạm về đất đai, môi trường; Hiện trạng đầu tư xây dựng nhà ở theo các bản vẽ mẫu nhà LK1 và LK5 phù hợp với Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 ban hành kèm theo Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân quận 7.

Khu nhà ở thấp tầng trong dự án đã được cấp số nhà theo Văn bản chứng nhận số nhà số 462/CN-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận 7.

### **Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường**

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng:

+ Cung cấp hồ sơ đối với 14 căn nhà nêu trên (theo danh sách đính kèm) cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua thực hiện thủ tục 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 chưa thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở, Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng và người mua nhà phải có ủy quyền hoặc văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp hồ sơ và nhận kết quả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Liên hệ Cục Thuế Thành phố để được hướng dẫn thực hiện trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

+ Đối với tổng thể dự án, khẩn trương phối hợp với Công ty TNHH Đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận và Công ty cổ phần An Gia Phú Thịnh có báo cáo rõ tình hình, tiến độ đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, nhà ở trong dự án; phối hợp với Công ty TNHH Đầu tư bất động sản An Gia Phú Thuận và Công ty cổ phần An Gia Phú Thịnh khẩn trương liên hệ với các cơ quan chức năng để được xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) khi thay đổi cục bộ quy hoạch dự án theo Quyết định số 5323/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận 7.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Tiếp nhận hồ sơ đối với 14 căn nhà (theo danh sách đính kèm) trong dự án nêu trên để xem xét 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; thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng đã cấp và cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất đối với 14 căn nhà (theo danh sách đính kèm) trong dự án Khu dân cư Phú Thuận (LaCasa) tại phường Phú Thuận, quận 7 của Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng đến Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để xem xét thực hiện việc 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, đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định./.

au

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND Quận 7;
- UBND Phường Phú Thuận;
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS An Gia Phú Thuận (để phối hợp thực hiện);
- Công ty cổ phần An Gia Phú Thịnh (để phối hợp thực hiện);
- VPS (đăng lên cổng TTĐT);
- Lưu: VP, QLĐ.

ĐT: Quang

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Văn Thạch**



**Danh sách các căn nhà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua  
kèm theo Công văn số 8121/STNMT-QLĐ ngày 25 tháng 9 năm 2019  
của Sở Tài nguyên và Môi trường.**

STT	Số thửa	Số tờ BĐ	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số GCN	Ngày cấp
1	235	113	2.2	140,0	CT59201	28/11/2016
2	236	113	2.3	140,0	CT59202	28/11/2016
3	243	113	2.10	140,0	CT59209	28/11/2016
4	257	113	2.24	140,0	CT59197	28/11/2016
5	262	113	2.29	140,0	CT59192	28/11/2016
6	265	113	2.32	140,0	CT59189	28/11/2016
7	268	113	2.35	140,0	CT59186	28/11/2016
8	269	113	2.36	140,0	CT59185	28/11/2016
9	274	113	2.41	140,0	CT59180	28/11/2016
10	212	113	3.2	222,7	CT59230	28/11/2016
11	217	113	3.7	219,1	CT59235	28/11/2016
12	223	113	3.13	213,2	CT59241	28/11/2016
13	224	113	3.14	212,6	CT59242	28/11/2016
14	224	113	3.14	212,6	CT59242	28/11/2016

*ven*