



Cơ quan: Sở Tài nguyên và
Môi trường, Thành phố Hồ
Chí Minh
Email:
stnm@tphcm.gov.vn
Thời gian ký: 12.07.2022
10.23.09 +07.00

**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: **5537** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **11** tháng 7 năm 2022.

Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 2 đường 18, Mỹ Gia 2, phường Tân Phong, quận 7.

Kính gửi: Bà Nguyễn Thúy Huệ.
Địa chỉ: Số 55, đường số 2 (cũ là R4-04, Lô R23),
Hung Gia 2, phường Tân Phong, quận 7.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bà Nguyễn Thúy Huệ đối với nhà đất tại số 55, đường số 2 (cũ là R4-04, Lô R23), Hung Gia 2, phường Tân Phong, Quận 7.

Hồ sơ thể hiện:

Về pháp lý sử dụng đất :

Nền R4-04 do Bà Nguyễn Thúy Huệ sử dụng thuộc Lô R23, Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phong, quận 7 nằm trong tổng dự án Khu đô thị Phú Mỹ Hưng. Lô R23 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00038/1a QSDĐ/3833/UB ngày 07 tháng 11 năm 2002 cho Công ty TNHH Liên doanh Phú Mỹ Hưng theo hình thức thuê đất để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị với diện tích đất là 14.432 m².

Ngày 13 tháng 11 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5168/QĐ-UBND về thu hồi và giao đất cho người mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH liên doanh Phú Mỹ Hưng tại Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố. Theo đó Nhà nước thu hồi 734,34 m² đất của Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận trong tổng số 600ha đất thuê để góp vốn trong Công ty TNHH liên doanh Phú Mỹ Hưng, đồng thời *giao quyền sử dụng đất ổn định lâu dài cho 15 (mười lăm) hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Công ty TNHH liên doanh Phú Mỹ Hưng theo danh sách.*

Bà Nguyễn Thúy Huệ là người có tên theo danh sách đính kèm Quyết định thu hồi và giao đất nêu trên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2009, Công ty TNHH liên doanh Phú Mỹ Hưng và Bà Nguyễn Thúy Huệ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22899/HĐ-CNQSDĐ được Phòng công chứng số 2 chứng nhận, đã trước bạ ngày 19 tháng 12 năm 2011 theo Thông báo số 8230-09/TB-CCT-TBA của Chi cục thuế quận 7.

Về pháp lý nhà ở : *uuu*



Ngày 16 tháng 10 năm 2007, Trưởng Ban quản lý Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nam thành phố có Quyết định số 125/QĐ-QBLKN về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô R23 – khu A – đô thị mới Nam thành phố phường Tân Phong, quận 7 với quy mô 4 tầng + mái (trong đó tầng 4 chỉ được xây dựng với diện tích 6m x 8m).

Ngày 09 tháng 5 năm 2012, Trưởng Ban quản lý Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nam thành phố có Quyết định số 38/QĐ-BQL-KN điều chỉnh phê duyệt mẫu nhà lô R23. Theo đó có điều chỉnh 14 mẫu nhà, trong đó có mẫu R4-04 thuộc Mẫu 3 (bản vẽ A-04) được Ban Quản lý khu Nam phê duyệt được điều chỉnh thay đổi như sau: tăng diện tích xây dựng tầng 4 tại vị trí sân thượng trước và sân thượng sau (tổng diện tích 6m x 12,7m + Seno diện tích 6m x 1,8m).

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, Ủy ban nhân dân Quận 7 có Công văn số 556/UBND-Q7 có ý kiến đối với công trình tại địa chỉ lô R4-04, Hưng Gia 2, phường Tân Phong, Quận 7 như sau : *“Công trình có phần diện tích tại tầng 4 (sân thượng phía trước diện tích 4,5 m x 5 m, sân thượng phía sau diện tích 4m x 5m chưa đủ diện tích so với mẫu nhà được điều chỉnh phê duyệt năm 2012. Chủ đầu tư không có nhu cầu xây dựng hết diện tích xây dựng tại tầng 4”*

Và : *“Do công trình tại lô R4-04 Hưng Gia 2, phường Tân Phong, Quận 7 xây dựng từ năm 2010 và có diện tích tại tầng 4 (sân thượng phía trước và phía sau) nhỏ hơn so với mẫu nhà mới được điều chỉnh, phê duyệt năm 2012, chủ đầu tư không có nhu cầu xây dựng hết diện tích công trình; đồng thời chiều cao, dài, rộng, khoảng lùi của công trình đảm bảo theo chỉ tiêu quy hoạch cơ bản nên Ủy ban nhân dân quận 7 thống nhất cho công trình lô R4-04 Hưng Gia 2 được tồn tại, chưa phải xử lý vi phạm, thống nhất giải tỏa ngăn chặn đăng bộ sang tên, cấp Giấy chứng nhận, loại khỏi danh sách theo Văn bản số 5174/UBND-QLĐT ngày 04 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Quận 7. Ủy ban nhân dân Quận 7 đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 xem xét cập nhật, công nhận tài sản theo thẩm quyền”.*

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, Đoàn kiểm tra gồm đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu Nam, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân quận 7, Ủy ban nhân dân phường Tân Phong – quận 7 và Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã kiểm tra hiện trạng nhà đất tại số R4-04, Hưng Gia 2, phường Tân Phong, Quận 7, ghi nhận: Tại thời điểm kiểm tra, không có tranh chấp, khiếu nại về đất đai, môi trường. Hiện trạng nhà ở xây dựng có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp quy hoạch được phê duyệt.

Tuy nhiên, qua rà soát Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy :

Theo Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Bà Nguyễn Thúy Huệ đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất ở theo hình thức ổn định lâu dài. Lô R23 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00038/1a QSDĐ/3833/UB ngày 07 tháng 11 năm 2002 cho Công ty TNHH Liên doanh

Phú Mỹ Hưng.

Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất; khoản 19 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2004 về nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai;

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Bà Nguyễn Thúy Huệ liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo thẩm quyền.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của Bà Nguyễn Thúy Huệ và các trường hợp tương tự để xem xét giải quyết theo quy định./. *lưu*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND quận 7;
 - VPĐKĐĐT;
 - Chi nhánh VPĐKĐĐT Quận 7;
 - VPS (đưa lên cổng TTĐT);
 - Lưu: VP, QLĐ.
- ĐT: T.Yen 5



Nguyễn Toàn Thắng

