



Cơ quan: Sở Tài nguyên  
và Môi trường, Thành  
phố Hồ Chí Minh  
Email:  
stnmt@tpcm.gov.vn  
Thời gian ký: 30.08.2022  
17:35:50 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

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

Số: **7271** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **29** tháng **8** năm 2022

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất,  
nhà ở và công trình xây dựng tại dự án Khu  
nhà ở phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Ngọc Mai.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản của Công ty TNHH Ngọc Mai (kèm hồ sơ) đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư đối với 01 căn nhà thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Tân Chánh Hiệp, quận 12.

Trên cơ sở kiểm tra hồ sơ pháp lý liên quan và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng ngày 04 tháng 3 năm 2022 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 12 (vắng), Ủy ban nhân dân phường Tân Chánh Hiệp – Quận 12 và Công ty TNHH Ngọc Mai; căn cứ quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ) về trình tự, thủ tục đăng ký, 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 quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

### 1. Về thành phần hồ sơ

Qua xem xét thành phần hồ sơ, Công ty TNHH Ngọc Mai đã nộp đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, cụ thể:

#### 1.1. Pháp lý sử dụng đất

Ngày 04 tháng 6 năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2114/QĐ-UB cho phép Công ty TNHH Ngọc Mai chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Tân Chánh Hiệp, quận 12. Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch là 7.278m<sup>2</sup>, gồm 4.254m<sup>2</sup> đất ở và 3.024m<sup>2</sup> đất giao thông, cây xanh và công trình công cộng (công viên). Cơ cấu sử dụng đất sẽ xác định chính xác khi cấp Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH Ngọc Mai. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/500 số 8380/ĐĐBĐ-VPQ12 do Đoàn Đo đạc bản đồ lập ngày 10 tháng 4 năm 2002.

Ngày 21 tháng 11 năm 2005, Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 19313KĐ/GĐ-ĐCND (theo quy hoạch tổng mặt bằng



được Kiến trúc sư trưởng Thành phố phê duyệt tại Công văn số 4344/KTST-QH ngày 03 tháng 2 năm 2002), gồm có 34 nền đất ở với diện tích 4.263,4m<sup>2</sup>.

Toàn bộ 34 nền đất ở trong dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Ngọc Mai. Lô đất đề nghị kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở tại thửa đất số 121-17, tờ bản đồ số 8 (tài liệu đo năm 2005), được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00052/1a ngày 26 tháng 01 năm 2006.

## 1.2. Quy hoạch

Ngày 03 tháng 6 năm 2002, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có Công văn số 1835/KTST-QH có ý kiến quy hoạch về địa điểm xây dựng.

Ngày 05 tháng 11 năm 2002, Kiến Trúc sư trưởng Thành phố có Công văn số 3895/KTST-QH về thỏa thuận quy hoạch phân lô (TL 1/500) khu nhà ở diện tích 8.057m<sup>2</sup> tại phường Tân Chánh Hiệp – quận 12.

Ngày 03 tháng 12 năm 2002, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có Công văn số 4344/KTST-QH có ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc xây dựng nhà ở trên khu đất 8.057m<sup>2</sup> tại phường Tân Chánh Hiệp – quận 12.

1.3. Về hạ tầng dự án: Ngày 03 tháng 9 năm 2005, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 270/QĐ-UBND-ĐT tiếp nhận quản lý cơ sở hạ tầng khu nhà ở tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 do Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Ngọc Mai làm chủ đầu tư.

1.4. Về chứng nhận số nhà: Căn nhà nêu trên được Ủy ban nhân dân Quận 12 chứng nhận số nhà theo Văn bản số 2579/GCN-UBND-ĐT ngày 29 tháng 10 năm 2020.

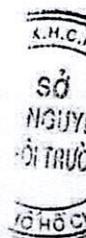
## 2. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng nhà ở đối với căn nhà tại lô đất số 17, thửa đất số 121-17, tờ bản đồ số 8 (tài liệu đo năm 2005) theo đề nghị của chủ đầu tư; ghi nhận: Tại thời điểm tra, ranh đất ổn định, không có phản ánh vi phạm về đất đai, môi trường; Hiện trạng đầu tư xây dựng nhà ở phù hợp với Mẫu nhà liên kế có vườn loại 2 kèm theo Công văn số 4344/KTST-QH ngày 03 tháng 12 năm 2002 của Kiến Trúc sư trưởng Thành phố.

### 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 TNHH Ngọc Mai: Nộp hồ sơ đối với căn nhà tại lô đất 17, thửa đất số 121-17, tờ bản đồ số 8 (tài liệu đo năm 2005) nêu trên cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ) hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua tự đi đăng ký. Công ty TNHH Ngọc Mai và người mua nhà phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp hồ sơ và nhận kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất/



- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Tiếp nhận hồ sơ đối với căn nhà nêu trên và thực hiện các nội dung quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển hồ sơ, sơ đồ nhà đất đã kiểm tra đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với trường hợp đủ điều kiện nêu trên, đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - VP. UBNDTP (đăng lên trang TTĐT);
  - Sở Xây dựng;
  - Cục Thuế Thành phố;
  - UBND Quận 12;
  - UBND phường Tân Chánh Hiệp;
  - VPS (đưa lên công TTĐT);
  - Lưu: VP, QLD.
- DT: Quang 9

