

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: **4101** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 5 năm 2024

V/v thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư Dự án Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 31/2023/CV-HPI ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội đề nghị kiểm tra dự án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua tại Dự án Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1.

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 vào ngày 25 tháng 4 năm 2024 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân phường Bến Nghé, Quận 1, Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội (*Ủy ban nhân dân Quận 1 có mời tham gia kiểm tra, nhưng vắng*); 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 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành hành Luật Đất đai*) 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 Hưng Phát Invest Hà Nội đã nộp đầy 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: *huil*



1.1. Pháp lý sử dụng đất

Khu đất dự án có diện tích 3.558,0 m² thuộc thửa 253, tờ bản đồ số 46, phường Bến Nghé, Quận 1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT57096 ngày 15 tháng 9 năm 2016 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: mục đích sử dụng là Đất ở tại đô thị (Xây dựng khu hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ); thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2016; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Công văn số 40/TTg-KTN ngày 08 tháng 5 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định duyệt giá số 6330/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Quyết định số 5609/QĐ-BQP ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Bộ Quốc phòng và Hợp đồng chuyển nhượng số 18/2016/HĐ-BS-DVTM ngày 13 tháng 01 năm 2016 giữa Tổng Công ty Ba Son TNHH MTV và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 05 tháng 01 năm 2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT57096 ngày 15 tháng 9 năm 2016, người sử dụng đất là Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Phát triển Hải Bình (nhận quyền sử dụng đất do chia tách tổ chức); đến ngày 25 tháng 9 năm 2017, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận nêu trên, người sử dụng đất là Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội (sáp nhập doanh nghiệp).

Vị trí, ranh giới khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 8829-3ĐĐ/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 09 tháng 9 năm 2016.

1.2. Về dự án đầu tư

Ngày 30 tháng 10 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định chủ trương đầu tư số 5760/QĐ-UBND chấp thuận Dự án Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son tại khu đất diện tích 3.558 m², số 02 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1 do Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội làm chủ đầu tư; theo đó, dự án có 243 căn hộ và 191 căn văn phòng kết hợp lưu trú.

Ngày 22 tháng 01 năm 2021, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 260/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 5760/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về nội dung thông tin người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư và tiến độ thực hiện dự án.

1.3. Về quy hoạch *lưu*

Ngày 18 tháng 11 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 6059/QĐ-UBND phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Về xây dựng

Ngày 31 tháng 3 năm 2016, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 265/HĐXD-QLKT thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhóm nhà hỗn hợp tại HH5, HH6; khối nhà biệt thự O1, O2, O3, O4, O5 thuộc giai đoạn 1 dự án Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1.

Ngày 25 tháng 4 năm 2016, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 333/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1.

Ngày 20 tháng 5 năm 2016, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 70/GPXD (giai đoạn 1 – phần ngầm) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh được phép xây dựng phần ngầm của công trình hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ (officetel) HH5 và HH6 thuộc dự án Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son.

Ngày 19 tháng 8 năm 2016, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 138/GPXD (giai đoạn 2 – phần thân) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh được phép xây dựng phần thân công trình hỗn hợp căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dịch vụ (officetel) HH5 và HH6 thuộc dự án Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son theo thiết kế đã được Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 265/HĐXD-QLKT ngày 31 tháng 3 năm 2016 và thẩm định thiết kế kỹ thuật tại Văn bản số 333/HĐXD-QLTK ngày 25 tháng 4 năm 2016.

Ngày 24 tháng 3 năm 2017, Sở Xây dựng cấp Phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng số 58/PLĐCGPXD (*kèm theo Giấy phép xây dựng số 70/GPXD ngày 20 tháng 5 năm 2016 do Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh*); theo đó, điều chỉnh bổ sung diện tích sàn xây dựng tại 03 tầng hầm: $25.618 \text{ m}^2 \times 3 = 76.856,4 \text{ m}^2$ thay vì $66.779,5 \text{ m}^2$.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 321/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình hỗn hợp HH5-1 thuộc Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1 (*văn bản này thay thế các nội dung liên quan đến công trình hỗn hợp HH5-1 tại Văn bản số 265/HĐXD-QLKT ngày 31 tháng 3 năm 2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng và thay thế Văn bản* *kuul*

X.H.C
SỞ
NGUYỄN
ĐI TRƯ
2020

số 311/HĐXD-QLKT ngày 29 tháng 5 năm 2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng).

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng có Công văn số 534/HĐXD-QLTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật điều chỉnh công trình hỗn hợp HH5-1 thuộc Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1; theo đó, khối HH5-1 có 243 căn hộ và 191 căn văn phòng kết hợp lưu trú (văn bản này thay thế các nội dung liên quan đến nhà HH5-1 tại Văn bản số 333/HĐXD-QLTK ngày 25 tháng 4 năm 2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng).

Ngày 09 tháng 02 năm 2021, Sở Xây dựng cấp Phụ lục giấy phép xây dựng số 30/PLGPXD (Giấy phép xây dựng số 70/GPXD ngày 20 tháng 5 năm 2016, số 138/GPXD ngày 19 tháng 8 năm 2016 và số 58/PLĐCGPXD ngày 24 tháng 3 năm 2017 do Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh); theo đó, nội dung điều chỉnh của khối công trình HH5-1, Chủ đầu tư căn cứ hồ sơ thiết kế kỹ thuật điều chỉnh đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 534/HĐXD-QLTK ngày 30 tháng 9 năm 2020 để triển khai các bước tiếp theo phù hợp các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch.

1.5. Về nghĩa vụ tài chính về đất đai

Ngày 01 tháng 4 năm 2016, Cục Tài chính – Bộ Quốc phòng có Công văn số 1195/CTC-QLCS xác nhận đến ngày 30 tháng 3 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp về Bộ Quốc phòng số tiền mua tài sản gắn liền với đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Ba Son cũ tại số 2 đường Tôn Đức Thắng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đủ theo Hợp đồng số 18/2016/HĐ-BS-DVTM ngày 13 tháng 01 năm 2016 là 9.898.696.449.000 đồng.

1.6. Về thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội tại dự án

Ngày 07 tháng 8 năm 2015, Thủ tướng Chính phủ có Công văn số 1298/TTg-KTN đồng ý với đề nghị của Bộ Quốc phòng về việc không áp dụng quy định việc dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son, số 2 đường Tôn Đức Thắng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Về nghiệm thu hoàn thành công trình

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng có Thông báo số 153/GĐ-CTTĐ/HT về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với công trình Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son do Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội làm chủ đầu tư.

2. Tình hình thực hiện dự án

2.1. Về phòng cháy chữa cháy

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Bộ Công an có Công văn số 2622/NT-PCCC&CNCH-P4 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son do Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội làm chủ đầu tư.

2.2. Về môi trường

Ngày 06 tháng 9 năm 2019, Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 2305/GP-BTNMT cho phép Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên niên kỷ xả nước thải sinh hoạt sau xử lý từ Trạm xử lý nước thải của Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son tại số 2 đường Tôn Đức Thắng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh vào nguồn nước.

Ngày 13 tháng 10 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Quyết định số 855/QĐ-STNMT-CCBVMT phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son” tại phường Bến Nghé, Quận 1 của Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội.

2.3. Về cấp số nhà

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Chứng nhận số nhà số 11/UBND-CN chứng nhận số nhà cho 6 căn thương mại dịch vụ, 191 căn văn phòng kết hợp lưu trú và 243 căn hộ tại dự án Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son tại số 2 đường Tôn Đức Thắng, Quận 1 của Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội.

3. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, Đoàn kiểm tra đã kiểm tra tổng thể hiện trạng đầu tư xây dựng công trình tại dự án (tầng mái, căn hộ điển hình, căn thương mại dịch vụ, căn văn phòng kết hợp lưu trú, phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng tiện ích, tầng hầm) ghi nhận:

- Chủ đầu tư xây dựng phù hợp với thiết kế được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Công văn số 534/HĐXD-QLTK ngày 30 tháng 9 năm 2020 và các Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp (số 70/GPXD ngày 20 tháng 5 năm 2016, số 138/GPXD ngày 19 tháng 8 năm 2016, số 58/PLĐCGPXD ngày 24 tháng 3 năm 2017 và số 30/PLGPXD ngày 09 tháng 02 năm 2021).

- Công trình đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng kiểm tra và có Thông báo số 153/GĐ-CTTĐ/HT ngày



leul

29 tháng 9 năm 2023 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

Về tranh chấp, khiếu nại: đến thời điểm kiểm tra không có tranh chấp, khiếu nại.

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

- Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để được xem xét, giải quyết thủ tục 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, công trình xây dựng tại Dự án Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1 theo quy định tại khoản 3 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 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ*) hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua tự đi đăng ký theo quy định. Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội và người mua 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, xem xét, giải quyết 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 người mua nhà ở, công trình xây dựng tại Dự án Tòa nhà Căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 Khu phức hợp Sài Gòn – Ba Son, phường Bến Nghé, Quận 1 theo quy định; rà soát việc thể chấp và thực hiện việc giải chấp (nếu có); thu hồi hoặc chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội theo quy định; thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; đồng thời đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố lưu trữ hồ sơ theo quy định theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển toàn bộ hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố để xem xét, giải quyết theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP. UBNDTP (*đăng lên trang TTĐT*);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND Quận 1;
- UBND phường Bến Nghé, Quận 1;
- VPS (*đăng lên trang TTĐT*);
- Lưu: VT, QLĐ. Dững.

5

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng