

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: **7578**/STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 8 năm 2024

Về thông báo kết quả kiểm tra và thẩm định
điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người
mua nhà trong dự án Khu nhà ở phường
Tân Phú, Quận 7

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 260/2023/PĐ-DVKH ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (kèm hồ sơ) đề nghị kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở đối với 05 căn nhà thấp tầng tại các lô đất A1.3, A1.15, A3.3, A3.4 và A3.5 thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty làm chủ đầu tư để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với đại diện Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 7, Ủy ban nhân dân phường Tân Phú - Quận 7 và Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng nhà ở đối với 05 căn nhà thấp tầng tại các lô đất A1.3, A1.15, A3.3, A3.4 và A3.5 thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7. Nay Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã nộp hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 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), cụ thể:

1.1. Về chủ đầu tư

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt có trụ sở chính tại số 39 Phạm Ngọc Thạch, phường Võ Thị Sáu, Quận 3; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303493756, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 9 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 37 ngày 24 tháng 6 năm 2024.

1.2. Về hồ sơ pháp lý dự án

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được:

- Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6032/QĐ-UBND ngày



Handwritten signature

11 tháng 12 năm 2014 về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7.

- Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6618/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2015 về giao đất cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, khu đất có diện tích 97.033,2m²/99.174,5m² thuộc thửa 23, 40, 49, 57, 64, 119 tờ bản đồ số 39, 40, 41, 43, 44, 65 tại phường Tân Phú, Quận 7 để đầu tư dự án khu nhà ở theo Quyết định số 6032/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 43270/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 17 tháng 7 năm 2013.

- Ủy ban nhân dân Quận 7 ban hành Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2014 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở phường Tân Phú do Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, Quận 7, kèm theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị.

- Bộ Xây dựng có Công văn số 3425/BXD-HĐXD ngày 25 tháng 12 năm 2014 góp ý kiến thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7.

- Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 180/GPXD ngày 04 tháng 9 năm 2018 cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (danh sách căn nhà theo Phụ lục đính kèm).

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 8404/TB-CT ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Cục thuế Thành phố, số tiền sử dụng đất Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt phải nộp vào ngân sách Nhà nước là 357.086.250.000 đồng. Ngày 28 tháng 5 năm 2018, Chi cục Thuế Quận 7 có Thông báo số 4176/TB-CCT xác nhận số thuế đã nộp của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt là 357.086.250.000 đồng, theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 8404/TB-CT ngày 22 tháng 5 năm 2018.

- Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp sổ nhà cho các căn nhà trong dự án tại Công văn số 1239/CN-UBND ngày 29 tháng 03 năm 2021.

Dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 có tổng số 78 lô đất ở. Trong đó, số lô đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 41, còn lại 37 lô chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Kết quả kiểm tra

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã đầu tư xây dựng hạ tầng dự án (xây dựng hoàn chỉnh các mục hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống thoát nước mưa - nước thải, hệ thống giao thông, vỉa hè, cây xanh) và đã nghiệm thu hoàn thành công trình với các đơn vị thi công để đưa vào sử dụng, chưa bàn giao cho các cơ quan quản lý chuyên ngành.

Đối với 05 căn nhà tại các lô đất A1.3, A1.15, A3.3, A3.4 và A3.5, ghi nhận:

- Tại thời điểm kiểm tra không có phản ánh vi phạm về đất đai, môi trường.

Handwritten signature/initials

- Hiện trạng xây dựng nhà ở tại 02 lô đất A1.3 và A1.15 phù hợp với hồ sơ thiết kế được cấp phép.

- Hiện trạng xây dựng nhà ở tại 03 lô đất A3.3, A3.4 và A3.5 phù hợp với Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được ban hành kèm theo Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 7.

3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư đã được Công ty đầu tư xây dựng hạ tầng, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho người mua theo quy định.

Về 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:

- Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt: Nộp hồ sơ hoặc cung cấp hồ sơ 05 căn nhà thấp tầng tại các lô đất A1.3, A1.15, A3.3, A3.4 và A3.5 để người mua nhà nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (số 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh) theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ). Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và người nhận chuyển nhượng phải có 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.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Tiếp nhận hồ sơ 05 căn nhà thấp tầng tại các lô đất A1.3, A1.15, A3.3, A3.4 và A3.5 và thực hiện các nội dung quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 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 để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho người mua, đồng thời lưu trữ hồ sơ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- UBND Quận 7;
- VPS (đăng lên trang TTĐT);
- Lưu: VP, QLĐ.

DT: Quang 3

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng