

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: 7592 /STNMT-QLĐ

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

V/v thông báo kết quả kiểm tra và thẩm định
điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua
nhà trong dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B
tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường
Tân Phú, Quận 7

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (kèm hồ sơ) đề nghị kiểm tra hiện trạng đối với dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, 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 cho người mua nhà.

Ngày 27 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng công trình đối với dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, 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, như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng có trụ sở chính tại Lầu 10, Tòa nhà Lawrence S.Ting, số 801 Nguyễn Văn Linh, khu A - Đô thị mới Nam Thành Phố, phường Tân Phú, quận 7; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2008, thay đổi lần thứ 5 ngày 18 tháng 8 năm 2022.

1.2. Về hồ sơ pháp lý dự án

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã được:

- Thủ tướng Chính phủ cho thuê 6.000.000/8.120.765 m² đất tại các xã Tân Quy Đông, Tân Thuận, Phú Mỹ thuộc huyện Nhà Bè, các xã Bình Hưng, Phong Phú, An Phú Tây thuộc huyện Bình Chánh và 22 phường thuộc Quận 8 để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị (trong đó có Lô C13B - Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7) tại Quyết định số 865/TTg ngày 16 tháng 11 năm 1996.

- Ngày 22 tháng 4 năm 2010, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT00373 cho Công ty TNHH Liên doanh Phú Mỹ Hưng đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Phú, Quận 7 (Lô C13B) với diện tích: 10.780m² mục đích sử dụng đất: Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị; thời hạn sử dụng đất: Hết hạn ngày 19 tháng 5 năm 2043. Ngày 08 tháng 8 năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận các nội dung thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT00373:

+ Tên đơn vị sử dụng đất là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp.

+ Diện tích khu đất sau khi trừ vạt góc theo quy chuẩn ((5mx5m) x 4góc = 50m²) còn lại là 10.730m². Công ty đã nộp tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê theo Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ được Chi cục thuế Quận 7 xác nhận tại văn bản số 205/CCT-TB ngày 19 tháng 01 năm 2013; người mua nhà không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Thông báo số 7252-12/TB-CCT ngày 19 tháng 11 năm 2012 của Chi cục thuế Quận 7 thông báo số tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Liên doanh Phú Mỹ Hưng phải nộp là 129.622.245.600 đồng. Ngày 19 tháng 02 năm 2013, Chi cục thuế Quận 7 có Công văn số 205/CCT-TB xác nhận việc hoàn tất nộp tiền sử dụng đất đối với các lô đất đã nộp trong năm 2012, trong đó có Lô C13B.

- Ngày 20 tháng 3 năm 2013, Ban Quản lý Khu Nam ban hành Quyết định số 17/QĐ-BQLKN phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết lô C13B - Khu A Đô thị mới Nam Thành phố thuộc phường Tân Phú, Quận 7; Quyết định số 07/QĐ-BQLKN ngày 28 tháng 02 năm 2020 phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết lô C13B - Khu A Đô thị mới Nam Thành phố thuộc phường Tân Phú, Quận 7.

- Ngày 15 tháng 10 năm 2020, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3849/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng làm chủ đầu tư.

- Ngày 23 tháng 12 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 15070/SXD-CPXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B

tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Ngày 31 tháng 12 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 15742/SXD-TĐDA thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Ngày 12 tháng 5 năm 2021, Ban Quản lý Khu Nam có Công văn số 410/BQLKN-QHXD xác nhận công trình dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 thuộc đối tượng miễn phép xây dựng.

- Ngày 04 tháng 10 năm 2023, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH có Công văn số 509/PC07-Đ2 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Ngày 22 tháng 12 năm 2023, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Thông báo số 202/GĐ-DDCN/HT chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình đưa vào sử dụng của Chủ đầu tư - Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đối với công trình Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp số nhà cho các căn hộ, các căn cửa hàng tại Công văn số 2797/CN-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2024.

2. Kết quả kiểm tra

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng dự án (đường nội bộ, cáp điện, cấp và thoát nước, trụ phòng cháy chữa cháy, khu cây xanh) và đưa vào sử dụng. Đối với dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, ghi nhận:

- Quy mô công trình tại Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 là chung cư cao tầng với 16 tầng, quy mô có 182 căn hộ ở và 37 căn cửa hàng:

- + Tầng hầm: Chỗ đậu xe, khu kỹ thuật.
- + Tầng 1: Khu thương mại, sinh hoạt cộng đồng.
- + Tầng 2: Khu thương mại, sinh hoạt cộng đồng.
- + Tầng 3 đến tầng 15: Bố trí căn hộ ở, tổng cộng 182 căn hộ.
- + Tầng 16: Tầng kỹ thuật.

- Đoàn kiểm tra đã đi kiểm tra tổng thể hiện trạng công trình, cụ thể: Tầng hầm, tầng mái, các căn hộ điển hình, các căn thương mại, ghi nhận:

+ Tại thời điểm kiểm tra, không có phản ánh vi phạm về đất đai, môi trường trong phạm vi dự án.



+ Các căn hộ điển hình từ tầng 3 đến 13, các căn cửa hàng thương mại dịch vụ phù hợp với Bản vẽ mặt bằng từng tầng được thẩm định theo Công văn số 15742/SXD-TĐDA ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Sở Xây dựng.

+ Về các phát sinh so với thiết kế kỹ thuật đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 15742/SXD-TĐDA ngày 31 tháng 12 năm 2020:

++ Khối T1: Tầng 14 vị trí sân thượng tại mái căn hộ số TH01-1 (số nhà A12.01), cao độ +44,8m: Lắp dựng khung sắt vách kính, lợp mái poly.

++ Khối T2: Tầng 15 vị trí sân thượng tại mái căn hộ số TH01-2 (số nhà B12A.06), cao độ +48m: Lắp dựng khung sắt vách kính, lợp mái kính. Tầng 16 vị trí sân thượng tại mái căn hộ số TH02 (B14.01), cao độ 51,22m: Lắp dựng khung sắt mái kéo.

- Ý kiến của Sở Xây dựng: Đề nghị Ủy ban nhân dân phường Tân Phú kiểm tra, xử lý vi phạm (nếu có) đối với phần diện tích phát sinh.

3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng được chuyển nhượng 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng: Nộp hồ sơ hoặc cung cấp hồ sơ để người mua nhà nộp hồ sơ đối với các căn hộ và các căn cửa hàng (trừ 03 căn ký hiệu số TH01-1, TH01-2 và TH02, thuộc nhà số A12.01, B12A.06 và B14.01) tại dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô C13B tại Khu A, Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 cho 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 tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ). Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng 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 đối với các căn hộ và các căn cửa hàng (trừ 03 căn ký hiệu số TH01-1, TH01-2 và TH02, thuộc nhà số A12.01, B12A.06 và B14.01) nêu trên 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 tại 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 (đưa lên cổng TTĐT);
 - Lưu: VP, QLĐ.
- DT: Quang 3

ml



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng

