

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: 7593 /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 7 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 nhà ở cao tầng kết hợp
thương mại dịch vụ chung cư cao tầng lô A
(Block F, G và H đơn nguyên A4, A5) tại phường
Tân Phú, Quận 7 của Công ty cổ phần Bảo Gia

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty cổ phần Bảo Gia.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 310524/CV-BG ngày 31 tháng 5 năm 2024 và Báo cáo số 0624/BC-BG ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Công ty cổ phần Bảo Gia (kèm hồ sơ) đề nghị kiểm tra hiện trạng đối với dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ chung cư cao tầng lô A (Block F, G và H đơn nguyên A4, A5) tại 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 11 tháng 7 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 Bảo Gia tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng công trình đối với dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ chung cư cao tầng lô A (Block F, G và H đơn nguyên A4, A5) tại 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 đối với dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ chung cư cao tầng lô A tại phường Tân Phú, Quận 7, như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

Công ty cổ phần Bảo Gia 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 Bảo Gia có trụ sở chính tại số 184 đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303537153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 10 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 17 tháng 8 năm 2010.

1.2. Về hồ sơ pháp lý dự án

Công ty cổ phần Bảo Gia đã được:

- Ngày 22 tháng 11 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5625/QĐ-UBND thu hồi khu đất có diện tích 17.105m² thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 19 (theo tài liệu đo năm 2004) phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty TNHH MTV xây dựng công trình hàng không ACC sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT07755 ngày 02 tháng 8 năm 2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp và cho Công ty cổ phần Bảo Gia thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Tân Phú, Quận 7.

- Ủy ban nhân dân Quận 7 ban hành Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2010 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Công trình “Khu dân cư phường Tân Phú” do Công ty xây dựng công trình Hàng không ACC làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, Quận 7; Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2013 phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Tân Phú do Công ty xây dựng công trình Hàng không ACC làm chủ đầu tư tại phường Tân Phú, Quận 7.

- Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2859/UBND-ĐTMT ngày 16 tháng 6 năm 2011 chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Hàng không ACC làm chủ đầu tư.

- Ngày 02 tháng 6 năm 2011, Bộ Xây dựng có Công văn số 856/BXD-HĐXD ý kiến về thiết kế cơ sở công trình Khu dân cư phường Tân Phú, Quận 7.

- Ngày 19 tháng 10 năm 2011, Sở Xây dựng có Công văn số 8024/SXD-CPXD về giấy phép xây dựng đối với dự án chung cư cao tầng lô A và lô C thuộc Khu dân cư phường Tân Phú, Quận 7, trong đó có nội dung: *“Việc chủ đầu tư cấp II đầu tư xây dựng công trình chung cư lô A và lô D thuộc dự án Khu dân cư Tân Phú thì không phải xin cấp giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, chủ đầu tư cấp II phải thực hiện xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với chủ đầu tư cấp I, tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500, tiến độ của dự án đã phê duyệt và nội dung đầu tư mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép với chủ đầu tư cấp I. Ngoài ra, công trình thiết kế phải đảm bảo chỗ để xe, các quy định về phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường theo quy định”*.

- Ngày 27 tháng 4 năm 2011, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 349/QĐ-TNMT-QLMT phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư phường Tân Phú tại đường Nguyễn Thị Thập, phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình hàng không ACC.

- 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 CT09534 ngày 12 tháng 12 năm 2011 cho Công ty cổ phần Bảo Gia với diện tích: 17.105m²; mục đích sử dụng đất: Xây dựng khu nhà ở theo Quyết định phê duyệt quy hoạch số 70/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 7; thời hạn sử dụng đất: 70 năm (hết

hạn ngày 07 tháng 8 năm 2081); nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần (nhưng không trả tiền thuê đất, tiền thuê đất đã thực hiện theo Điều 24 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ).

- Ngày 15 tháng 03 năm 2023, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 109/PC07-Đ2 chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình Block F, G, H - Chung cư cao tầng lô A.

- Ngày 18 tháng 8 năm 2023, Sở Xây dựng có Thông báo số 12636/TB-SXD-QLCLXD chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình Block F, G và H (Đơn nguyên A4, A5) thuộc Chung cư cao tầng Lô A - Khu dân cư phường Tân Phú, Quận 7 (không bao gồm các hạng mục hoàn thiện bên trong các căn hộ).

- Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp số nhà cho các căn hộ tại Công văn số 2796/CN-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2024.

Về kiểm tra hiện trạng và thẩm định điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà trong dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có thông báo đủ điều kiện 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 trong dự án là 404 căn hộ (5 Block A, B, C, D và E thuộc Chung cư cao tầng lô A - Khu dân cư phường Tân Phú, Quận 7) tại Công văn số 13673/STNMT-QLĐ ngày 20 tháng 12 năm 2016.

2. Kết quả kiểm tra

Công trình chung cư cao tầng lô A có quy mô 03 tầng hầm và 21 tầng (bao gồm các tầng trên đất kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm); chiều cao công trình là 74,5m; tổng diện tích sàn xây dựng là 121.341,4m² (không tính tầng hầm và tầng kỹ thuật). Trong đó, Block F, G và H (Đơn nguyên A4, A5) không có chức năng thương mại dịch vụ; tầng 1 bố trí dịch vụ công cộng; tầng 2 đến tầng 20 có chức năng căn hộ (tổng số 361 căn hộ); tầng 21 có chức năng kỹ thuật.

Đoàn kiểm tra đã đi kiểm tra hiện trạng tầng hầm, tầng kỹ thuật, tầng dịch vụ công cộng, các căn hộ điển hình và ghi nhận:

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

- Dự án chung cư cao tầng lô A (Block F, G và H) đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình (không bao gồm các hạng mục hoàn thiện bên trong các căn hộ) tại Thông báo số 12636/TB-SXD-QLCLXD ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Sở Xây dựng.

- Ý kiến của Sở Xây dựng: Đề nghị Công ty cổ phần Bảo Gia cung cấp đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Quận 7 phê duyệt tại Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2010, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2013; hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Bộ Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 856/BXD-HĐXD ngày 02 tháng 6 năm 2011; bản vẽ thiết kế phòng cháy chữa cháy được Công an Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thẩm duyệt tại Công văn số 95/TD-PCCC ngày 15 tháng 5 năm 2023.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, Công ty cổ phần Bảo Gia đã cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu nêu trên của Sở Xây dựng cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Xây dựng.

3. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ chung cư cao tầng lô A (Block F, G, H đơn nguyên A4, A5) tại phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty cổ phần Bảo Gia 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 Bảo Gia 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 cổ phần Bảo Gia: Nộp hồ sơ hoặc cung cấp hồ sơ để người mua nhà nộp hồ sơ đối với 361 căn hộ tại Chung cư cao tầng lô A (Block F, G, H đơn nguyên A4, A5) 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 cổ phần Bảo Gia 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 361 căn hộ 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 

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng