

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

Số: **3454**/STNMT-QLĐ

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **12** tháng **4** năm 2018

Về cấp GCN đối với dự án Khu chung cư
Hoàng Quốc Việt tại phường Phú Mỹ,
quận 7 do Công ty cổ phần Vạn Phát
Hưng làm chủ đầu tư.

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn thư số 33/18/CV-VPH ngày 15 tháng 03 năm 2018 của Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Hoàng Quốc Việt tại phường Phú Mỹ, quận 7 của Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng.

1. Pháp lý hồ sơ

Khu đất tọa lạc tại phường Phú Mỹ, quận 7 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00723/4a ngày 03 tháng 11 năm 2009 cho Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, diện tích 1.292,5m², mục đích sử dụng xây dựng cao ốc văn phòng, hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 4169/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2019.

Ngày 19 tháng 02 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6519/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2015 cho Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng chuyển mục đích sử dụng từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh (xây dựng cao ốc văn phòng) thành đất đầu tư dự án khu chung cư, đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đăng ký cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00723/4a nêu trên ngày 19 tháng 02 năm 2016.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 37392/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 08 năm 2009.

Đu

2. Về Quy hoạch

Ngày 31 tháng 8 năm 2015, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có văn bản số 3072/SQHKT-QHKV1 ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất xây dựng Khu chung cư Hoàng Quốc Việt, theo đó diện tích khu đất thực hiện dự án là 1.292,5m², mật độ xây dựng toàn khu 50%, tầng cao xây dựng tối đa 18 tầng.

Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 99/GPXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 cho Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng đối với công trình dự án nêu trên, gồm các nội dung:

- Tầng cao công trình: 16 tầng và 01 tầng hầm.
- Diện tích xây dựng:
 - + Tầng hầm (để xe, hệ thống xếp xe cơ khí 507m²): 1248,67m²;
 - + Tầng 1 (thương mại, sinh hoạt cộng đồng: 37,2 m², để xe): 640m²;
 - + Tầng 2 (văn phòng có nhân viên lưu trú, không có chức năng ở): 645m²;
 - + Tầng 3 (văn phòng có nhân viên lưu trú, không có chức năng ở): 645m²;
 - + Tầng 4 (kỹ thuật): không được sử dụng làm mục đích khác: 642,48m²;
 - + Tầng 5-15 (09 căn hộ/tầng x 11 = 99 căn hộ): 11 x 642,48 m² = 7067,28m²;
 - + Tầng 16 (04 căn hộ, sinh hoạt cộng đồng: 55 m²): 394 m²;

Tổng diện tích sàn xây dựng : 11.282,43m².

3. Tình hình thực hiện dự án

3.1. Về quản lý chất lượng công trình

Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng đã xây dựng hoàn thành công trình, Sở Xây dựng đã kiểm tra và có văn bản số 15021/SXD-QLCLXD ngày 27 tháng 9 năm 2017, đồng ý cho Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

3.2. Về phòng cháy chữa cháy

Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 55/TD-PCCC ngày 11 tháng 12 năm 2015, đồng ý nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy đối với công trình Khu chung cư Hoàng Quốc Việt tại số 64 Hoàng Quốc Việt, phường Phú Mỹ, quận 7 của Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng.

3.3. Về nghĩa vụ nhà ở xã hội

Theo Khoản 12 Điều 1 của Quyết định số 5066/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu chung cư Hoàng Quốc Việt tại phường Phú Mỹ, quận 7 thì Công ty thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16, của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 mà không nêu cụ thể thực hiện theo phương thức nào.

4. Về kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Ngày 23 tháng 03 năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, đầu tư xây dựng công trình Khu chung cư Hoàng Quốc Việt tại số 64 đường Hoàng Quốc Việt, phường Phú Mỹ, quận 7 (gồm Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 7, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, quận 7 và Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng). Qua đối chiếu hồ sơ pháp lý và hiện trạng sử dụng đất, đầu tư xây dựng công trình, thể hiện:

- Công ty đã đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh;
- Công trình xây dựng phù hợp theo Giấy phép xây dựng số 99/GPXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Sở Xây dựng.
- Hiện tại không có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến sử dụng đất, thực hiện dự án, môi trường...

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00723/4a ngày 03 tháng 11 năm 2009, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã đăng ký thế chấp có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố ngày 29 tháng 10 năm 2015.

5. Ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường

Căn cứ nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

5.1. Sở Xây dựng

Có ý kiến về phương thức thực hiện điều tiết nhà ở xã hội hướng dẫn Công ty thực hiện và có văn bản xác nhận hoàn tất, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để giải quyết 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.

5.2. Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

- Thực hiện giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00723/4a ngày 03 tháng 11 năm 2009 nêu trên trước khi nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng.

- Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định.

- Sau khi Sở Xây dựng có ý kiến về nhà ở xã hội và Công ty thực hiện theo quy định, liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất đối với khách hàng nhận chuyển nhượng hoặc cung cấp hồ sơ cho người mua để tự đi đăng ký (thành phần hồ sơ 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).

- Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng hoặc người mua nhà liên hệ Cục Thuế Thành phố để được hướng dẫn thực hiện trước bạ quyền sở hữu công trình theo quy định.

5.3. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố

- Tiếp nhận hồ sơ, xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng sau khi Công ty thực hiện giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00723/4a ngày 03 tháng 11 năm 2009 nêu trên và Sổ Xây dựng có ý kiến về thực hiện điều tiết nhà ở xã hội.

- Thu hồi chính lý biến động Giấy chứng nhận; Cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại dự án Khu chung cư Hoàng Quốc Việt, phường Phú Mỹ, quận 7 (bao gồm các bản vẽ quy hoạch, thiết kế và bản vẽ hoàn công) cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng đồng thời lưu trữ theo quy định.

Nơi nhận :

- Như trên;
 - Sở Xây dựng;
 - Cục Thuế TP;
 - UBND quận 7;
 - Chi cục Thuế Q7;
 - UBND phường Phú Mỹ, Q7;
 - VP Sở (đưa lên Website);
 - Lưu (VP+QLĐ).
- DT+VT: Diều

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Thạch