

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  
**Số: 2665 /STNMT-QLĐ**

Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng QSDĐ, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án Khu định cư số 4, xã Phong phú, huyện Bình Chánh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 01/KP-PL ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc đề nghị kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở 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 11 lô đất có ký hiệu số: AE11, AF06, AF07, AN34, BA19, BD07, BE47, BK08, BU19, CB69, CJ23 thuộc dự án Khu định cư Phong Phú 4 tại xã Phong phú, huyện Bình Chánh do Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc làm chủ đầu tư.

Căn cứ kết quả kiểm tra ngày 26 tháng 01 năm 2024 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu Nam, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Phong Phú – huyện Bình Chánh và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

**1. Thành phần hồ sơ**

**- Về Chủ đầu tư:** Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu Một thành viên số 0301881016 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 1999, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 30 tháng 9 năm 2022. Địa chỉ trụ sở chính: Số 550 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

**- Pháp lý sử dụng đất**

Ngày 15 tháng 4 năm 2003, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1449/QĐ-UB về thu hồi 808.882m<sup>2</sup> đất tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh và giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh (nay là Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc) 839.997m<sup>2</sup> đất (trong đó có toàn bộ diện tích thu hồi nêu trên và 31.115m<sup>2</sup> đường, kênh mương trong khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý) để đầu tư xây dựng khu tái định cư cho các dự án thuộc Khu đô thị mới Nam Thành phố, Cơ cấu sử dụng đất tạm xác định với diện tích đất ở là 395.582m<sup>2</sup>. *luu*



Ngày 06 tháng 5 năm 2011, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2266/QĐ-UBND về thuận điều chỉnh Quyết định số 1449/QĐ-UB ngày 15 tháng 4 năm 2003, với nội dung: Thu hồi 850.474,6m<sup>2</sup> đất tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh và giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh sử dụng 793.973,8m<sup>2</sup> đất để đầu tư xây dựng khu tái định cư cho các dự án thuộc Khu đô thị mới Nam Thành phố. Cơ cấu sử dụng đất tạm xác định theo Quyết định số 20/QĐ-BQLKN ngày 02 tháng 3 năm 2010 của Ban quản lý Khu Nam, theo đó diện tích đất ở là 402.619,8m<sup>2</sup>.

Ngày 13 tháng 10 năm 2016, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 5374/QĐ-UBND về thuận điều chỉnh Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2011, theo đó điều chỉnh diện tích đất ở của dự án là 396.621,1m<sup>2</sup>.

Ngày 16 tháng 02 năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 641/QĐ-UBND về thuận điều chỉnh Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2016, theo đó điều chỉnh diện tích đất ở của dự án là 360.453,5m<sup>2</sup>.

Vị trí ranh giới khu đất xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 39291/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 8 tháng 6 năm 2011.

#### **- Về Quy hoạch và xây dựng**

Ngày 02 tháng 3 năm 2010, Ban quản lý Khu Nam có Quyết định số 20/QĐ-BQLKN (*đính kèm Bản quy định quản lý kiến trúc đô thị theo đồ án quy hoạch*) về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị tỷ lệ 1/500 Khu định số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh. Theo đó, đất đơn vị ở là 816.532,4m<sup>2</sup> (trong đó đất ở có diện tích là 402.619,8m<sup>2</sup>).

Ngày 09 tháng 8 năm 2016, Ban quản lý Khu Nam có Quyết định số 57/QĐ-BQLKN phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu định số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

Ngày 29 tháng 12 năm 2016, Ban quản lý Khu Nam có Quyết định số 110/QĐ-BQLKN (*đính kèm Bản quy định quản lý kiến trúc đô thị theo đồ án quy hoạch*) về phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu định số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh. Theo đó, đất đơn vị ở là 816.532,4m<sup>2</sup> (trong đó đất ở có diện tích là 360.453,5m<sup>2</sup>).

Ban quản lý Khu Nam có Quyết định số 73/QĐ-BQLKN ngày 19 tháng 7 năm 2018 và số 34/QĐ-BQLKN ngày 12 tháng 4 năm 2019 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu định số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh

Ngày 07 tháng 8 năm 2020, Ban quản lý Khu Nam có Quyết định số 36/QĐ-BQLKN về bổ sung bản vẽ chi tiết thiết kế đô thị của Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 20/QĐ-BQLKN ngày 02 tháng 3 năm 2010 của Ban quản lý Khu Nam.

#### **- Về chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án**

Tại Văn bản số 6209/CT-KTTĐ ngày 06 tháng 07 năm 2017 của Cục thuế thành phố xác nhận: "... tính đến thời điểm hiện nay, Công ty Bình Chánh đã thực *lực*

hiện xong nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với dự án Khu định cư Phong Phú 4 phần diện tích đất ở (diện tích 360.453,2 m<sup>2</sup>) theo Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 16/02/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh”.

- **Về nghĩa vụ nhà ở xã hội:** Tại Công văn số 78/BXD-QLN ngày 04 tháng 4 năm 2010, Bộ xây dựng có ý kiến: “...Công ty không phải thực hiện thêm nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định đối với dự án Khu định cư số 04, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh”.

## 2. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình trên đất

### 2.1 Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tại Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Ban Quản lý Khu Nam thì dự án có quy mô 875.800m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất ở 360.453,5m<sup>2</sup> tương ứng với 2.917 nền đất ở và 01 khu đất xây dựng chung cư. Diện tích đất ở được phép kinh doanh là 181.421,9m<sup>2</sup> tương ứng 1.367 nền đất (Một phần dự án diện tích 75.414,2m<sup>2</sup> tương ứng 850 nền đất đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án thuộc khu nhà ở thuộc khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh). Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.232/1.367 nền và 01 Khu Chung cư với tổng diện tích là 165.498,5m<sup>2</sup> (trong đó có 11 lô nền có ký hiệu số: AE11, AF06, AF07, AN34, BA19, BD07, BE47, BK08, BU19, CB69, CJ23 Công ty đề nghị kiểm tra hiện trạng để 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 nêu trên). Còn lại 135 nền với diện tích đất ở là 15.923,4m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Khang Phúc.

### 2.2 Tình hình cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở tại dự án

Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 127 căn nhà đã hoàn thiện tại dự án Khu định cư Phong Phú 4, cụ thể:

Đợt 1: 07 căn nhà theo Văn bản số 5985/STNMT-QLĐ ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đợt 2: 13 căn nhà theo Văn bản số 3847/STNMT-QLĐ ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đợt 3: 10 căn nhà theo Văn bản số 8824/STNMT-QLĐ ngày 02 tháng 10 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đợt 4: 15 căn nhà theo Văn bản số 852/STNMT-QLĐ ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đợt 5: 33 căn nhà theo Văn bản số 7457/STNMT-QLĐ ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường. lul

Đợt 6: 07 căn nhà theo Văn bản số 152/STNMT-QLĐ ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đợt 7: 11 căn nhà theo Văn bản số 7270/STNMT-QLĐ ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đợt 8: 10 căn nhà theo Văn bản số 9487/STNMT-QLĐ ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đợt 9: 21 căn nhà theo Văn bản số 6014/STNMT-QLĐ ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Nay, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc có Văn bản số 01/KP-PL ngày 02 tháng 01 năm 2024 đề nghị kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở 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 11 lô đất có ký hiệu số: AE11, AF06, AF07, AN34, BA19, BD07, BE47, BK08, BU19, CB69, CJ23 thuộc dự án Khu định cư Phong Phú 4 tại xã Phong phú, huyện Bình Chánh (chi tiết theo danh sách đính kèm).

### 3. Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng

Vị trí, ranh đất khu đất xây dựng nhà phù hợp theo Bản đồ Hiện trạng vị trí, Bản đồ Hiện trạng vị trí phân lô số 39291/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 08 tháng 6 năm 2011.

Công ty đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và Sở Xây dựng đã có Quyết định số 1156/QĐ-SXD-KTKT ngày 21 tháng 7 năm 2022 về phân cấp quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật dự án (hệ thống thoát nước, cây xanh) và Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao quản lý tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ thuộc dự án.

Công ty đã hoàn tất bàn giao toàn bộ cơ sở hạ tầng xã hội: Trạm y tế, Trường Mầm non, Trường Tiểu học, Trường Trung học cơ sở, UBND áp 3 và áp 4 (*đính kèm biên bản bàn giao giữa Chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ban Quản lý Khu Nam ngày 18/7/2013, ngày 24/12/2014, ngày 05/01/2016, ngày 12/01/2016, ngày 12/3/2016*).

Các căn nhà tại các lô đất AE11, AF06, AF07, AN34, BA19, BD07, BE47, BK08, BU19, CB69, CJ23 đã được Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh nhà Khang Phúc, Đơn vị thi công và Tư vấn giám sát thi công và Chủ nhà ký xác nhận nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng theo biên bản nghiệm thu công trình và đã bàn giao cho khách hàng trong năm 2023.

Thanh tra Sở Xây dựng có ý kiến:

+ Bảy (07) căn nhà tại các lô đất AE11, AF06, AF07, AN34, BE47, CB69, CJ23 xây dựng phù hợp với quy hoạch và thiết kế được duyệt tại Bản quy định quản lý kiến trúc đô thị theo đồ án quy hoạch đính kèm của Quyết định số 36/QĐ-BQLKN ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

+ Bốn (04) căn nhà tại các lô đất BA19, BD07, BK08, BU19 xây dựng phù hợp với quy hoạch và thiết kế được duyệt tại Bản quy định quản lý kiến trúc đô thị theo đồ án quy hoạch đính kèm của Quyết định số 20/QĐ-BQLKN ngày 02 tháng *thứ*

3 năm 2010 của Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

Ủy ban nhân dân xã Phong Phú, huyện Bình Chánh xác nhận tại thời điểm kiểm tra không có khiếu nại, tranh chấp.

Các căn nhà nêu trên đã được cấp sổ nhà theo Công văn số 1052/CN-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2017 và Công văn 229/CN-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về chứng nhận cấp sổ nhà tại dự án Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

#### 4. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

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

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc: Liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 11 căn nhà tại các lô nền AE11, AF06, AF07, AN34, BA19, BD07, BE47, BK08, BU19, CB69, CJ23 theo quy định tại 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 năm 2013, được sửa đổi bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 04 năm 2023 của Chính phủ, hoặc cung cấp hồ sơ để bên mua thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc và người mua chưa thanh lý hợp đồng thì phải có văn bản xác định rõ người nộp hồ sơ và nhận 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 và giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 11 căn nhà tại các lô đất AE11, AF06, AF07, AN34, BA19, BD07, BE47, BK08, BU19, CB69, CJ23 thuộc dự án Khu định cư số 4 tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh theo quy định; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc và thực hiện giải chấp (nếu có); Thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định; Đồng thời đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển toàn bộ hồ sơ nêu trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố./. luu

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Ban Quản lý Khu Nam
- UBND H. Bình Chánh;
- UBND xã PP- H. Bình Chánh;
- Văn phòng Sở (đưa lên công TTĐT);
- Lưu (VP+QLĐ).

DT: Thúy 4



**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Toàn Thắng**



DANH SÁCH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

(Đính kèm theo Công văn số 2665 /STNMT-QLĐ ngày 25 tháng 3 năm 2024)

TT	Vị trí, ranh đất theo Bản đồ HTVT phân lô số 39291/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 08/6/2011				Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp		Thời gian thi công	Thời gian hoàn công	Số nhà
	Mã nền	Số thửa	Số tờ bản đồ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số vào sổ GCN	Ngày cấp			
						GCN			
1	AE11	961	49	160.0	CT64312	21/06/2017	23/11/2022	02/10/2023	28 Đường số 9
2	AF06	1133	49	160.0	CT58203	31/10/2016	20/06/2022	29/05/2023	31 Đường số 4
3	AF07	1132	49	160.0	CT58204	31/10/2016	05/01/2022	09/10/2023	33 Đường số 4
4	AN34	1519	49	100.0	CT64284	21/06/2017	30/08/2022	02/10/2023	100 Đường số 12
5	BA19	1571	49	100.0	CT63336	31/05/2017	20/07/2020	20/12/2023	44 Đường số 12C
6	BD07	1004	48	100.0	CT63292	31/05/2017	20/07/2020	20/12/2023	11 Đường số 5A
7	BE47	998	48	100.0	CT63317	31/05/2017	08/08/2022	02/06/2023	36 Đường số 12C
8	BK08	749	58	160.0	CT63463	31/05/2017	28/07/2020	27/06/2023	121 Đường số 3
9	BU19	143	58	162.4	CT58234	31/10/2016	05/05/2020	01/02/2023	8 Đường Tân Liêm
10	CB69	1423	49	100.0	CT58271	31/10/2016	11/08/2022	03/10/2023	3 Đường số 19
11	CJ23	847	57;58	100.0	CT63423	31/05/2017	15/07/2022	03/10/2023	11 Đường số 15 A

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

