

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: **5450** /STNMT-QLĐ
V/v thông báo kết quả kiểm tra hiện
trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình
xây dựng và điều kiện chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ
đầu tư tại dự án Khu cao ốc Phú Long,
Phân khu 15A1, đường Nguyễn Hữu
Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 6 năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 328/2023/PL-P.PC ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long về việc đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng và điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất các căn còn lại của Dự án Khu cao ốc Phú Long, Phân khu 15A1, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư.

Trên cơ sở kiểm tra hồ sơ pháp lý liên quan và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng vào ngày 29 tháng 3 năm 2024 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè và Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long; căn cứ quy định tại 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) về trình tự, thủ tục đăng ký, 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, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

Qua xem xét thành phần hồ sơ, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đã nộp đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; liên quan đến việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư tại dự án, trước đây Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan, đơn vị kiểm tra hiện trạng, có Công văn số *keul*



5752/TNMT-QLSDD ngày 11 tháng 8 năm 2015 báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án chung cư thuộc phân khu 15A1.

Tại Công văn số 5752/TNMT-QLSDD ngày 11 tháng 8 năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố kết quả kiểm tra hiện trạng tại dự án (*khoảng lùi, chiều cao công trình, tầng hầm, các tầng căn hộ điển hình của cả 02 khối chung cư đúng theo quy hoạch và thiết kế được duyệt, trừ tầng 25-26 khối 1 và tầng 26-27 khối 2 chưa hoàn thiện; vị trí mái của tầng 4 khối 2 các hộ dân sử dụng làm ban công; một phần của các tầng thương mại dịch vụ Công ty chia thành các căn hộ và chưa có người ở; tầng sân thượng của cả 02 khối phát sinh thêm thiết kế*) và kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần công trình xây dựng theo đúng quy hoạch và thiết kế được duyệt (*trừ các tầng thương mại dịch vụ của cả 02 khối; tầng 4 khối 2 do hiện trạng xây dựng không đúng thiết kế được duyệt; tầng 25-26 khối 1 và tầng 26-27 khối 2 do chưa hoàn thiện*).

Ngày 11 tháng 9 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 5498/UBND-ĐTMT chấp thuận 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 nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng đối với phần đúng thiết kế được duyệt tại dự án xây dựng chung cư cao tầng thuộc phân khu 15A, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè theo báo cáo, kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5752/TNMT-QLSDD ngày 11 tháng 8 năm 2015.

Nay, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long nộp hồ sơ đề nghị kiểm tra đối với các căn còn lại của Dự án Khu cao ốc Phú Long, Phân khu 15A1, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè sau khi đã khắc phục xong, hoàn thiện công trình xây dựng theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

Ngoài ra, liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất được thu hồi tại Dự án tạo Quỹ đất đô thị cho Thành phố dọc đường Nguyễn Hữu Thọ thuộc xã Phước Kiển và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thanh tra Thành phố đã tiến hành thanh tra và có Kết luận thanh tra số 21/KLTT-TTTP-P3 ngày 25 tháng 12 năm 2022. Theo đó, tại Kết luận thanh tra số 21/KLTT-TTTP-P3, Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố: “*giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, 1/500; việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại các Dự án đã triển khai liên quan đến các Khu đất thuộc Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố, xác định các khu vực quy hoạch cao tầng có điều chỉnh quy hoạch, tăng hệ số sử dụng đất, khu vực có chuyển đổi chức năng phân khu sang mục đích có kinh doanh, ... so với thời điểm ban đầu khi thực hiện đấu giá đất, khi xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất để phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, báo cáo cấp có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung của Chủ đầu tư theo đúng quy* khu”

định” và “giao Sở Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở kết quả rà soát về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch tại Dự án đã triển khai liên quan đến các Khu đất thuộc Dự án Quy hoạch đô thị cho Thành phố của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và chỉ đạo xử lý có liên quan của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của các chủ đầu tư trình cấp có thẩm quyền quyết định để thu nộp kịp thời vào Ngân sách nhà nước”. Nội dung kiến nghị này đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận thông qua và chỉ đạo thực hiện tại Công văn số 3703/UBND-ĐT ngày 31 tháng 7 năm 2023. Do đó, trường hợp sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định khu đất Dự án Khu cao ốc Phú Long, Phân khu 15A1, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè có phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung thì Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long có trách nhiệm thực hiện theo quy định, làm cơ sở giải quyết thủ tục tiếp theo tại dự án.

2. Kết quả kiểm tra hiện trạng

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng tại 14 căn hộ (gồm: 04 căn tầng 25-26 khối 1; 04 căn tầng 26-27 khối 2; 06 căn tầng 4 khối 2), ghi nhận Chủ đầu tư xây dựng phù hợp với thiết kế được duyệt tại Công văn số 57/SXD-TĐDA ngày 12 tháng 9 năm 2011 của Sở Xây dựng.

Theo ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè tại buổi kiểm tra: đến thời điểm kiểm tra chưa nhận được thông tin về phản ánh, khiếu nại, tranh chấp liên quan đến khu đất dự án và việc đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư.

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

- Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố để được xem xét, giải quyết 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 đối với 14 căn hộ (gồm: 04 căn tầng 25-26 khối 1; 04 căn tầng 26-27 khối 2; 06 căn tầng 4 khối 2) thuộc dự án Khu cao ốc Phú Long, Phân khu 15A1, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè theo quy định tại 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). Trường hợp chưa thanh lý hợp đồng mua bán nhà, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long và người mua nhà phải có văn bản thỏa thuận xác định rõ việc nộp hồ sơ và nhận kết quả cấp 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 để xem xét, 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 đối với 14 căn hộ (gồm: 04 căn tầng 25-26 khối 1; 04 căn tầng 26-27 khối 2; 06 căn tầng 4 khối 2) thuộc dự án Khu cao ốc Phú Long, Phân khu 15A1, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà



Bè theo quy định; rà soát việc thể chấp và thực hiện việc giải chấp (nếu có); thu hồi hoặc chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long theo quy định; thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; đồng thời đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố lưu trữ hồ sơ theo quy định theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra như trên và chuyển toàn bộ hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố để xem xét, giải quyết theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP. UBNDTP (đăng lên trang TTĐT);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND huyện Nhà Bè;
- UBND xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;
- VPS (đăng lên trang TTĐT);
- Lưu: VT, QLĐ. Dững. 5

[Handwritten signature]



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng