

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: **5451** /STNMT-QLĐ

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

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 dân cư Ngân Long, Phân khu số 8, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

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 329/2023/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 đối với 04 căn nhà (ký hiệu: D15, D36, D14, D16) thuộc Dự án Khu dân cư Ngân Long, Phân khu số 8, 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, cụ thể:

1.1. Pháp lý sử dụng đất: *luul*



Khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư Ngân Long, Phân khu số 8, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư có diện tích 21.784,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (*thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00829 ngày 13 tháng 3 năm 2009.

### 1.2. Về dự án đầu tư, xây dựng

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, Sở Xây dựng có Quyết định số 165/QĐ-SXD-PTN phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng tại phân khu số 5 và phân khu số 8 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư.

Ngày 11 tháng 10 năm 2011, Sở Xây dựng có Quyết định số 73/QĐ-SXD-TĐDA phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại phân khu số 5 và phân khu số 8 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè đã được phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-SXD-PTN ngày 30 tháng 12 năm 2008 của Sở Xây dựng.

### 1.3. Về quy hoạch

Ngày 03 tháng 12 năm 2007, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định số 709/QĐ-UBND phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Long – Phân khu số 8 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

## 2. Tình hình thực hiện dự án

### 2.1. Về phòng cháy chữa cháy

Ngày 13 tháng 01 năm 2010, Sở Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 121/CSPCCCTP-HDPC nghiệm thu phòng cháy và chữa cháy của công trình lắp đặt trụ nước chữa cháy khu dân cư Kim Long – Ngân Long do Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư.

### 2. Về môi trường

Ngày 19 tháng 5 năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy xác nhận đăng ký Bản cam kết bảo vệ môi trường số 09/XN-UBND-TNMT của dự án Khu biệt thự Ngân Long với tổng diện tích 2,9225 ha.

Ngày 10 tháng 9 năm 2012, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 944/GP-TNMT-QLTN đối với dự án Khu biệt thự Ngân Long tại phân khu số 8.

### 2.3. Về cấp số nhà *mult*

Ngày 27 tháng 8 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Chứng nhận số nhà số 113/CN-UBND chứng nhận số nhà các căn biệt thự của Khu dân cư Phú Long, Phân khu số 8, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

### 3. Kết quả kiểm tra hiện trạng

Tại Văn bản số 329/2023/PL-P.PC ngày 11 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đề nghị kiểm tra đối với 04 căn nhà (*ký hiệu: D15, D36, D14, D16*) thuộc Dự án Khu dân cư Ngân Long, Phân khu số 8, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè. Tuy nhiên, tại buổi kiểm tra có 02 căn (*ký hiệu: D14, D15*), do chủ nhà đóng cửa nên Đoàn kiểm tra chưa kiểm tra được; đối với 02 căn này, sau khi Chủ đầu tư có văn bản đề nghị kiểm tra lại, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp với các đơn vị kiểm tra vào đợt sau.

Đối với 02 căn (*ký hiệu: D16, D36*), Đoàn kiểm tra ghi nhận Chủ đầu tư xây dựng phù hợp với mẫu nhà được duyệt tại quyết định số 73/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11 tháng 10 năm 2011 của Sở Xây dựng.

Về tranh chấp, khiếu nại: 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 02 căn (*ký hiệu: D16, D36*) thuộc Dự án Khu dân cư Ngân Long, Phân khu số 8, 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 02 căn (*ký hiệu: D16, D36*) thuộc Dự án Khu dân cư Ngân Long, Phân khu số 8, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè theo quy định; rà soát việc thế 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./. *luul*

**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

*luul*



**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Toàn Thắng**