

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: 7591 /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 Lô Cr8-3 - Khu A -
Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường
Tân Phú, Quận 7

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (kèm hồ sơ) đề nghị kiểm tra hiện trạng đối với dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty làm chủ đầu tư đề 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 22 tháng 03 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng tổ chức kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng công trình đối với dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, 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, như sau:

1. Về thành phần hồ sơ

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng có trụ sở chính tại Lầu 10, Tòa nhà Lawrence S.Ting, số 801 Nguyễn Văn Linh, khu A - Đô thị mới Nam Thành Phố, phường Tân Phú, quận 7; hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2008, thay đổi lần thứ 5 ngày 18 tháng 8 năm 2022.

1.2. Về hồ sơ pháp lý dự án

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã được:



- Thủ tướng Chính phủ cho thuê 6.000.000/8.120.765 m² đất tại các xã Tân Quy Đông, Tân Thuận, Phú Mỹ thuộc huyện Nhà Bè, các xã Bình Hưng, Phong Phú, An Phú Tây thuộc huyện Bình Chánh và 22 phường thuộc Quận 8 để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị (trong đó có Lô Cr8-3 Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7) tại Quyết định số 865/TTg ngày 16 tháng 11 năm 1996.

- Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7 tại Quyết định số 1980/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2016, được điều chỉnh tại Quyết định số 3403/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2020.

- Ban Quản lý Khu Nam ban hành Quyết định số 48/QĐ-BQLKN ngày 16 tháng 7 năm 2014 về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết lô Cr8-3 thuộc một phần lô Cr8 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7; Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 11 tháng 10 năm 2019 về phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết lô Cr8-3 thuộc một phần lô Cr8 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Thông báo số HS20134549/TB-CCT ngày 08 tháng 9 năm 2014 của Chi cục thuế Quận 7 thông báo số tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng phải nộp vào ngân sách Nhà nước là 43.542.145.500 đồng. Tại Phiếu báo số 4846/PB-CCT ngày 22 tháng 9 năm 2014, Chi cục thuế Quận 7 xác nhận Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo số HS20134549/TB-CCT.

- Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00152/1a ngày 14 tháng 4 năm 2008 cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng đối với Lô Cr8-3 Khu A - đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, với diện tích: 5.830m²; mục đích sử dụng đất: Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị; thời hạn sử dụng đất: Hết hạn ngày 19 tháng 5 năm 2043. Ngày 20 tháng 7 năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận thay đổi các nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00152/1a:

+ Tên đơn vị sử dụng đất là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp.

+ Diện tích khu đất sau khi cắt trừ lộ giới và vạt góc theo Quyết định phê duyệt quy hoạch số 48/QĐ-BQLKN ngày 16 tháng 7 năm 2014 của Ban Quản lý Khu Nam là 3.965m². Công ty đã nộp tiền sử dụng đất theo chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 1051/TTg-KTN ngày 30 tháng 6 năm 2011 đối với 3.965m² đất ở, được Chi cục thuế Quận 7 xác nhận tại văn bản số 4846/PB-CCT ngày 22 tháng 9 năm 2014; người nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

+ Ngày 21 tháng 01 năm 2020, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố chứng nhận Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 tài sản (trong đó có Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7) tại Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam).

+ Ngày 07 tháng 11 năm 2022, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố xác nhận nội dung đăng ký thế chấp ngày 21 tháng 01 năm 2020 có thay đổi, do rút bớt tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu chung cư cao tầng lô CR8-2B và Cr8-3” Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7 tại Quyết định số 1009/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 29 tháng 7 năm 2015 và xác nhận dự án không thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường tại văn bản số 9206/STNMT-CCBVMT ngày 02 tháng 10 năm 2023.

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở công trình dự án Khu nhà ở Lô Cr8-2B và Cr8-3 tại Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7 tại Công văn số 752/HĐXD-QLDA ngày 05 tháng 12 năm 2019; thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình tại Công văn số 179/HĐXD-QLTK ngày 09 tháng 4 năm 2020 và điều chỉnh thông tin trong thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình tại Công văn số 275/HĐXD-KT ngày 16 tháng 4 năm 2020 và Công văn số 761/HĐXD-KT ngày 01 tháng 9 năm 2020.

- Ban Quản lý Khu Nam cấp Giấy phép xây dựng số 05/GPXD - BQLKN ngày 18 tháng 5 năm 2020 và số 14/GPXD - BQLKN ngày 25 tháng 9 năm 2020.

- Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an Thành phố chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 tại Công văn số 348/PC07-Đ2 ngày 26 tháng 7 năm 2023.

- Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố tại phường Tân Phú, Quận 7 tại Thông báo số 194/GĐ-DDCN/HT ngày 11 tháng 12 năm 2023 và Thông báo số 14/GĐ-DDCN ngày 05 tháng 01 năm 2024.

- Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp số nhà cho các căn cửa hàng, các căn hộ tại Công văn số 756/CN-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2024.

2. Kết quả kiểm tra

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng dự án (đường nội bộ, cáp điện, cấp và thoát nước, trụ phòng cháy chữa cháy, khu cây xanh) và đưa vào sử dụng. Đối với dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, ghi nhận:

- Quy mô công trình dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 là chung cư cao tầng với 24 tầng (không kể tum thang, kỹ thuật) và 01 tầng hầm, quy mô có 166 căn hộ ở và 10 căn cửa hàng:

+ Tầng hầm: Bố trí chỗ đỗ xe, hạng mục kỹ thuật.

+ Tầng 1: Sảnh, kỹ thuật, sinh hoạt cộng đồng khoảng 135m², chỗ đỗ xe và 10 cửa hàng cao 2 tầng.

- + Tầng 2: Phần tầng 2 của các cửa hàng, chỗ đỗ xe, phòng kỹ thuật.
- + Tầng 3: Bố trí 10 căn hộ ở, phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng trẻ em, các phòng tiện ích và khu bể bơi ngoài trời.
- + Tầng 4 đến tầng 7: Bố trí căn hộ ở, mỗi tầng 13 căn, tổng cộng 52 căn.
- + Tầng 8: Bố trí 12 căn hộ ở.
- + Tầng 9: Bố trí 06 căn hộ ở.
- + Tầng 10 đến tầng 23: Bố trí căn hộ ở, mỗi tầng 06 căn, tổng cộng 84 căn.
- + Tầng 24: Bố trí 02 căn hộ ở.
- + Tum thang và kỹ thuật.

- Đoàn kiểm tra đã đi kiểm tra tổng thể hiện trạng công trình, cụ thể: Tầng hầm, tầng mái, các căn hộ điển hình, các căn thương mại, ghi nhận:

+ Tại thời điểm kiểm tra, không có phản ánh vi phạm về đất đai, môi trường trong phạm vi dự án.

+ Tầng 2: Hoán đổi công năng sử dụng giữa phòng trẻ em và phòng gym.

+ Tầng 8 (sân thượng): Lắp đặt dụng cụ thể dục thể thao.

+ Tầng 24: Hiện trạng xây dựng thay đổi so với bản vẽ thiết kế kỹ thuật đã được Bộ Xây dựng thẩm định, Giấy phép xây dựng và Bản vẽ thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy.

+ Các căn hộ ở (trừ tầng 24), các căn thương mại: Hiện trạng đầu tư xây dựng phù hợp với bản vẽ mặt bằng từng tầng được duyệt kèm theo thẩm định thiết kế kỹ thuật đính kèm Công văn số 179/HĐXD-QLTK ngày 09 tháng 4 năm 2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng.

- Ý kiến của Sở Xây dựng: Công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Thông báo số 194/GĐ-DDCN/HT ngày 11 tháng 12 năm 2023 và Thanh tra Sở Xây dựng có Công văn số 753/TT-TTCD2 ngày 29 tháng 01 năm 2024 bàn giao cho Ủy ban nhân dân phường Tân Phú - Quận 7 tiếp tục kiểm tra, xử lý (nếu có). Đề nghị Ủy ban nhân dân phường Tân Phú - Quận 7 kiểm tra, xử lý vi phạm về xây dựng (nếu có) đúng thẩm quyền theo quy định.

3. Xử lý các nội dung theo ý kiến của các cơ quan

Thực hiện ý kiến của các đơn vị tại buổi kiểm tra hiện trạng, Ủy ban nhân dân phường Tân Phú - Quận 7 đã kiểm tra và thông tin việc khắc phục các phát sinh tại dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7, cụ thể:

- Về hoán đổi công năng sử dụng giữa phòng trẻ em và phòng gym tại tầng 2 và lắp đặt dụng cụ thể dục thể thao tại tầng 8 (sân thượng): Tại thời điểm Cục Quản lý xây dựng - Bộ Xây dựng kiểm tra nghiệm thu dự án, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã có văn bản số 1043/PMH-CT ngày 15 tháng 11 năm 2023 giải trình cụ thể cho từng hạng mục. Cục Quản lý xây dựng - Bộ Xây dựng có

Công văn số 194/GĐ-DDCN/HT ngày 11 tháng 12 năm 2013 nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng mà không yêu cầu Công ty phải khắc phục, sửa chữa. Các phần diện tích trên thuộc diện tích sử dụng chung của cư dân và đang được cư dân sử dụng mà không có khiếu nại, khiếu kiện.

- Về thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng, thi công xây tường ngăn trên phần diện tích sử dụng chung tại tầng 24: Hiện chủ nhà đã tự giác khắc phục, trả lại hiện trạng ban đầu theo đúng thiết kế.

- Về việc lắp đặt thiết bị trên sân tại tầng 24: Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã vận động khách hàng tháo dỡ phần thiết bị.

- Về hiện trạng căn hộ tại tầng 24 thay đổi so với Bản vẽ Thiết kế kỹ thuật, Giấy phép xây dựng được duyệt và Bản vẽ thẩm duyệt Phòng cháy chữa cháy: Ngày 28 tháng 6 năm 2024, Đội Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an Quận 7 đã tiến hành kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy và ghi nhận các thiết bị, phương tiện phòng cháy, chữa cháy tại thời điểm kiểm tra hoạt động bình thường, thang bộ thoát nạn, số lượng lối thoát nạn đảm bảo theo quy định.

4. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 do Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng: Nộp hồ sơ hoặc cung cấp hồ sơ để người mua nhà nộp hồ sơ đối với 166 căn hộ và 10 căn cửa hàng tại dự án Khu nhà ở Lô Cr8-3 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, 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 TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng 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 166 căn hộ và 10 căn cửa hàng 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 3

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng