

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Số : 3679 /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2014

V/v công nhận Công ty TNHH ĐT  
KD BĐS Phước Long làm chủ đầu  
tư dự án Khu nhà ở tại Phường  
Phước Long B, Quận 9.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng Khu nhà ở tại Phường Phước Long B, quận 9 của Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long.

Theo kết quả cuộc họp ngày 17 tháng 04 năm 2014 của Tổ Chuyên gia lựa chọn chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố thống nhất chủ trương báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định công nhận chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Phường Phước Long B, quận 9 cho Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long theo quy định. Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố như sau :

**1/- Vị trí, quy mô khu đất thực hiện dự án:**

- Diện tích khu đất : 47.077 m<sup>2</sup>.

- Vị trí: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500, do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng Hoàng Anh Anh lập ngày 26 tháng 03 năm 2014, vị trí khu đất tọa lạc tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Ranh giới khu đất tiếp giáp như sau :

+ Phía Bắc : Giáp đất ruộng;

+ Phía Nam : Giáp Sông Rạch Chiéc;

+ Phía Đông : Giáp Rạch Đường Xuông;

+ Phía Tây : Giáp dự án Cty Long Phước Điền, Cty Điền Phước Long và đất trống.

**2/- Về pháp lý quyền sử dụng đất:**

Khu đất thực hiện dự án có tổng diện tích 47.077 m<sup>2</sup> bao gồm 3 phần

\* Phần chưa được cấp chủ quyền (21.833,8 m<sup>2</sup>) : Ông Nguyễn Văn Hiền và Nguyễn Văn Thọ đã được Ủy ban nhân dân phường Phước Long B, quận 9

xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại khu đất này. Ông Nguyễn Văn Hiền và Nguyễn Văn Thọ đã có cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cho Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 thông qua Biên bản thỏa thuận bồi hoàn và đã được Ủy ban nhân dân phường Phước Long B - quận 9 xác nhận đã nhận đủ tiền bồi hoàn ngày 19/12/2009.

Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 đã ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long và đã được Văn phòng Công chứng Phú Mỹ Hưng xác nhận.

\* Phần đã được cấp chủ quyền (20.623 m<sup>2</sup>) : do Bà Khuru Thị Biết đứng tên tại Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 463227 do Ủy ban nhân dân quận 9 cấp ngày 26/9/2005. Ngày 16/3/2007, ông Hồ Văn Tám và bà Khuru Thị Biết đã ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 và đã được Ủy ban nhân dân phường Phước Long B - quận 9 xác nhận đã nhận đủ tiền bồi hoàn ngày 27/3/2007.

Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21 đã ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long và đã được Văn phòng Công chứng Phú Mỹ Hưng xác nhận.

\* Phần đất rạch có diện tích 4.620,2 m<sup>2</sup>.

*Nhận xét : Nhà đầu tư đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy định tại điểm c – khoản 1 – Điều 13 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.*

#### **4/- Về quy hoạch:**

Ngày 10/04/2014, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có công văn số 1082/SQHKT-QHKV2 trả lời về việc cấp Chứng chỉ quy hoạch tại khu đất có quy mô 47.077m<sup>2</sup> tại phường Phước Long B, quận 9, theo đó cung cấp các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản của khu đất. Vị trí khu đất trên thuộc một phần các ô phố ký hiệu II-10, II-11, II-12.1, II-13, II-14.1, II-14.2 và đường giao thông trong đó bao gồm :

- Phần thuộc lô đất ký hiệu II-10 : khoảng 829,5 m<sup>2</sup>, có chức năng đất ở xây dựng mới thấp tầng

- + Quy mô dân số : khoảng 35 người
- + Mật độ xây dựng : tối đa 60%
- + Tầng cao tối đa : tối đa 04 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : tối đa 2,4

- Phần thuộc lô đất ký hiệu II-12.1 : khoảng 957,1 m<sup>2</sup>, có chức năng đất ở xây dựng mới thấp tầng

+ Quy mô dân số : khoảng 60 người

+ Mật độ xây dựng : tối đa 60%

+ Tầng cao tối đa : tối đa 04 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : tối đa 2,4

- Phần thuộc lô đất ký hiệu II-13 : khoảng 28.012,6 m<sup>2</sup>, có chức năng đất ở xây dựng mới thấp tầng

+ Quy mô dân số : khoảng 675 người

+ Mật độ xây dựng : tối đa 60%

+ Tầng cao tối đa : tối đa 04 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : tối đa 2,4

- Phần thuộc đất giáo dục có ký hiệu II-11 : khoảng 3.339,8 m<sup>2</sup>, (trường trung học phổ thông).

- Phần thuộc đất cây xanh cấp đơn vị ở : khoảng 878,8 m<sup>2</sup>.

- Phần thuộc đất cây xanh cảnh quan ven sông, rạch : khoảng 2.909 m<sup>2</sup>.

- Phần thuộc đất giao thông : khoảng 10.150,2 m<sup>2</sup>.

**Nhận xét :** Khu đất phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, đáp ứng yêu cầu được quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 13 Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

#### **5/- Về kết nối giao thông khu vực dự án**

Theo Công văn số 1082/SQHKT-QHKV2 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc trả lời về việc cấp Chứng chỉ quy hoạch tại khu đất có quy mô 47.077m<sup>2</sup> tại phường Phước Long B, quận 9, theo đó khu đất được tiếp nối thông qua các dự án tiếp giáp.

Qua báo cáo của Ủy ban nhân dân quận 9 tại cuộc họp Tổ Chuyên gia lựa chọn chủ đầu tư, các dự án lân cận đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối giao thông vào dự án Khu nhà ở phường Phước Long B.

#### **6. Về năng lực thực hiện dự án của nhà đầu tư**

##### **6.1 Về pháp nhân của nhà đầu tư :**

A.C.  
SỞ  
Y D  
H PH

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0312706224, đăng ký lần đầu ngày 25/03/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 10/04/2014 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, có chức năng Kinh doanh bất động sản.

### **6.2 Về năng lực tài chính của nhà đầu tư :**

- Căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2012 do Bộ xây dựng công bố tại Quyết định số 439/QĐ-BXD ngày 26 tháng 4 năm 2013, tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 744 tỷ đồng.

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007: “*Đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp thành lập mới, vốn thực có được xác định như sau: Đối với số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp. Thời điểm xác nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tính đến ngày nộp hồ sơ xin phê duyệt dự án*”

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long là doanh nghiệp mới thành lập chưa được 01 năm nên Công ty chứng minh năng lực tài chính theo quy định tại điểm 2 phần I Thông tư 13/2008/TT-BXD ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng, cụ thể tài liệu chứng minh năng lực tài chính là các Giấy xác nhận số dư tiền gửi Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Phước Long của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) tại thời điểm ngày 10/04/2014 là : 25,86 tỷ đồng và của Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) tại thời điểm ngày 10/04/2014 là : 94 tỷ đồng. Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 12 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP của Chính phủ, vốn đầu tư của chủ sở hữu là 119,86 tỷ đồng đạt 16 % tổng mức đầu tư tạm tính của dự án (744 tỷ đồng), đảm bảo theo quy định là không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư tạm tính của dự án.

**Nhận xét :** Đảm bảo điều kiện vốn đầu tư thuộc sở hữu theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 và Điều 12 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ.

**6.3 Về nhà ở xã hội :** Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 6 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

### **6.4 Về nghĩa vụ của nhà đầu tư khi làm chủ đầu tư dự án :**

Nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng pháp luật quy định tại Điều 16 Nghị định 71/2010/NĐ-CP về nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại.

## 7/- Kiến nghị:

Qua kết quả thẩm tra pháp lý về đất đai, sự phù hợp về quy hoạch của khu đất thực hiện dự án, năng lực tài chính thực hiện dự án của Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Sở Xây dựng kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố :

1. Công nhận Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long được làm chủ đầu tư dự án “*Khu nhà ở tại phường Phước Long B, quận 9*” có diện tích 47.077 m<sup>2</sup>.

2. Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long có trách nhiệm:

- Thực hiện các nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 16 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- Thực hiện nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án liên quan nhà ở xã hội theo qui định tại điểm b khoản 2 điều 6 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Liên hệ Ủy ban nhân dân Quận 9 để được hướng dẫn việc đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất giai đoạn năm 2011 – 2015 của Quận theo quy định.

- Liên hệ các cơ quan chức năng để được hướng dẫn về việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước), bảo vệ môi trường.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án theo đúng ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 5617/VPCP-KTN ngày 16/8/2011 và Bộ Tài nguyên Môi trường tại công văn số 3253/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 31/08/2011.

- Liên hệ Cục thuế thành phố, Sở Tài chính để được hướng dẫn và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Triển khai thực hiện tiếp các bước thủ tục đầu tư theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ và Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân Quận 9 có trách nhiệm :

- Công bố văn bản công nhận chủ đầu tư theo quy định.

- Cập nhật dự án “*Khu nhà ở tại phường Phước Long B, Quận 9*” do Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long làm chủ đầu tư vào kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 của Quận 9 theo quy định.



- Chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long và Chủ đầu tư các dự án lân cận để thống nhất phương án sử dụng các tuyến đường giao thông kết nối vào dự án từ trục đường Dương Đình Hội.

4. Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân quận 9 có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long thực hiện các thủ tục đầu tư (về quy hoạch; về chấp thuận đầu tư; về thiết kế cơ sở; về cấp phép xây dựng,...) và nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án theo quy định.

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét và có ý kiến chấp thuận./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Sở TNMT, Sở QHKT;
  - Sở TC, Sở GTVT, Sở KHĐT;
  - UBND Quận 9;
  - Giám đốc Sở (để b/cáo);
  - Các thành viên Tổ Chuyên gia;
  - Công ty TNHH ĐT KD BĐS Phước Long;
  - Lưu VP, PTĐT.
- LMT20141404



**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Danh**