

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về chấp thuận đầu tư dự án Khu biệt thự và nhà vườn Ba Son  
tại Khu Đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9  
do Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Ba Son làm chủ đầu tư**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 19 tháng 11 năm 2013;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;  
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 15 tháng 11 năm 2014;  
Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 15 tháng 11 năm 2014;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;  
Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;  
Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;  
Căn cứ Nghị định số 100/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;  
Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;  
Căn cứ Quyết định số 4862/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long tại phường Trường Thạnh, Quận 9 (Lô I.16, II.20, II.21, II.22 và một phần các Lô I.14, IV.25, IV.27);  
Xét Tờ trình số 2523/TTr-SXD-PTĐT ngày 12 tháng 3 năm 2020 của Sở Xây dựng đề nghị chấp thuận đầu tư dự án Khu biệt thự và nhà vườn Ba Son tại Khu Đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 do Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Ba Son làm chủ đầu tư,



## QUYẾT ĐỊNH:

### **Điều 1. Chấp thuận đầu tư dự án với những nội dung chủ yếu sau:**

**1. Tên dự án:** Khu biệt thự và nhà vườn Ba Sơn.

**2. Tên chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Ba Sơn (*nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu Đô thị Đông Tăng Long theo Quyết định số 4862/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố*).

### **3. Địa điểm, ranh giới và diện tích sử dụng đất:**

**3.1. Địa điểm:** Lô I.16, II.20, II.21, II.22 và một phần các Lô I.14, IV.25, IV.27 Khu Đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9.

**3.2. Ranh giới tiếp giáp:** theo Bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/2000 số 5895/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 18 tháng 01 năm 2012 (*lập theo hợp đồng số 18238/ĐDBĐ-CNTĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 09 tháng 01 năm 2012*). Cụ thể gồm các Lô I.16, II.20, II.21, II.22 và một phần các Lô I.14, IV.25, IV.27 theo 80 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**3.3. Quy mô diện tích đất của dự án:** 55.213,3 m<sup>2</sup>, theo 80 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị, đã cập nhật chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Ba Sơn (*Đính kèm phụ lục*).

**4. Mục tiêu của dự án:** Đầu tư xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ liên quan, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân. Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các khu vực xung quanh, tạo thêm quỹ nhà ở và sử dụng hiệu quả giá trị của khu đất.

**5. Hình thức đầu tư:** Chủ đầu tư sử dụng vốn doanh nghiệp để đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy hoạch được duyệt, sử dụng vốn đầu tư của chủ sở hữu đảm bảo dành tối thiểu 20% tổng mức đầu tư của dự án theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 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.

### **6. Nội dung sơ bộ của dự án:**

Thực hiện theo Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long, diện tích 159,36208 ha tại phường Trường Thạnh - Quận 9 và Quyết định số 4862/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long tại phường Trường Thạnh, Quận 9 (Lô I.16, II.20, II.21, II.22 và một phần các Lô I.14, IV.25, IV.27), cụ thể như sau:

#### 6.1. Quy mô đầu tư:

- Diện tích khu đất : **55.213,3m<sup>2</sup>**, gồm các Lô đất có ký hiệu: I.16, II.20, II.21, II.22 và một phần các lô đất có ký hiệu Lô I.14, IV.25, IV.27.

Tổng số căn nhà xây dựng là 167 căn, gồm:

- Nhà vườn liền kề : 109 căn nhà.
- + Diện tích đất khuôn viên : khoảng 160m<sup>2</sup>/lô = 8mx20m/lô.
- + Diện tích đất xây dựng trệt : khoảng 95-110m<sup>2</sup>/căn.
- + Tầng cao : 2-3 tầng.
- Nhà biệt thự : 58 căn nhà.
- + Diện tích đất khuôn viên : khoảng 600m<sup>2</sup>/lô = 20mx30m/lô.
- + Diện tích đất xây dựng trệt : khoảng 300-330m<sup>2</sup>/căn.
- + Tầng cao : 2-3 tầng.

#### 6.2. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

Bán toàn bộ 167 căn nhà (bao gồm: 109 căn nhà vườn liền kề và 58 căn nhà biệt thự) cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

7. **Tổng vốn đầu tư: 2.000 tỷ đồng (Hai nghìn tỷ đồng)** (đây là tổng vốn đầu tư tạm tính làm cơ sở để đánh giá năng lực thực hiện của vốn chủ sở hữu, tổng mức đầu tư dự án sẽ được xác định khi dự án được phê duyệt theo quy định).

8. **Nguồn vốn đầu tư:** Chủ đầu tư phải tự cân đối vốn để đầu tư, trong đó dành tối thiểu 20% tổng mức đầu tư của dự án phải sử dụng vốn đầu tư của chủ sở hữu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 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.

9. **Thời gian và tiến độ thực hiện:** 05 năm (kể từ ngày ban hành Quyết định Chấp thuận đầu tư dự án).

10. **Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có):** Theo các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan.

11. **Về điều tiết nhà ở xã hội:** Thực hiện theo nội dung Văn bản số 01/BXD-QLN ngày 05 tháng 01 năm 2017 của Bộ Xây dựng.

12. **Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước:** Không

13. **Các đề xuất hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định:** Không.

14. **Nghĩa vụ đóng góp của Chủ đầu tư đối với Nhà nước, địa phương:** Không.





## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Căn cứ nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư, Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án phù hợp các quy định hiện hành tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ.

## **Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành Quyết định**

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Ba Son, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân quận 9 có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung theo yêu cầu tại Quyết định số 4862/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long tại phường Trường Thạnh, Quận 9 (Lô I.16, II.20, II.21, II.22 và một phần các Lô I.14, IV.25, IV.27); đồng thời thực hiện các yêu cầu sau:

### **1. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Ba Son:**

- Căn cứ nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư để triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo phù hợp các quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trường hợp có thay đổi một trong các nội dung: mục tiêu đầu tư; quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; số lượng nhà ở; tiến độ thực hiện dự án thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án và thẩm định duyệt lại thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy cho công trình theo đúng quy định của pháp luật hiện hành trước khi thực hiện xây dựng.

- Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư được thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại các tổ chức tín dụng thuộc trường hợp yêu cầu phải công bố thông tin, chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện và liên hệ, thông báo đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

- Thực hiện những nội dung quy định tại:

+ Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Tăng Long, diện tích 159,36208 ha tại phường Trường Thạnh - Quận 9.

+ Quyết định số 2530/QĐ-SQHKT ngày 01 tháng 8 năm 2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2007.

- Thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại Điều 123 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (Chương IV, Quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình) và Điều 37 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Liên hệ Sở Thông tin và Truyền thông để được hướng dẫn việc lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu chính, hệ thống cáp điện thoại cố định và hệ thống cáp truyền hình.

- Liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về môi trường để được hướng dẫn thực hiện đầy đủ các yêu cầu về môi trường theo quy định.

- Lập quy chế quản lý dự án, trong đó ghi rõ các yêu cầu về quản lý cốt san nền, điều kiện triển khai thi công, điều kiện vệ sinh môi trường và thời gian thực hiện cho từng công đoạn để quản lý và thông báo cho khách hàng cũng như gửi cho chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân phường Trường Thạnh, Quận 9, Ủy ban nhân dân quận 9) và Sở Xây dựng để theo dõi. Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ 06 tháng 01 lần và khi kết thúc dự án cho Ủy ban nhân dân quận 9 và Sở Xây dựng.

- Liên hệ Sở Xây dựng để được phối hợp với Bộ Tư lệnh Quân khu 7, Công an thành phố và Bộ Chỉ huy quân sự thành phố thống nhất về số lượng, tỷ lệ nhà ở thương mại cho phép người nước ngoài được sở hữu trong dự án.

- Trước khi bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán hoặc cho thuê mua.

- Thực hiện đầy đủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Quy hoạch đô thị cùng các quy định khác và văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

## **2. Trách nhiệm của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị:**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án Khu đô thị Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, Quận 9 có qui mô diện tích 159,36 ha theo quy hoạch được duyệt và thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2016, Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2006, Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố và Quyết định số 2530/QĐ-SQHKT ngày 01 tháng 8 năm 2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

### 3. Ủy ban nhân dân quận 9:

- Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch khu vực; cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình.

- Định kỳ kiểm tra tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, báo cáo Sở Xây dựng và Sở quản lý chuyên ngành theo định kỳ 06 tháng 01 lần và khi kết thúc dự án.

- Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng và môi trường tại địa phương và khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định.

### 4. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân quận 9 để hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có), đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật.

### 5. Công an thành phố (Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy):

Hướng dẫn Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Ba Sơn thực hiện việc thẩm duyệt Phòng cháy chữa cháy các khối công trình trong dự án theo quy định.

### 6. Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành liên quan:

Phối hợp cùng các sở, ban, ngành, các cơ quan liên quan, Ủy ban nhân dân quận 9 thực hiện chức năng quản lý Nhà nước liên quan dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Ba Sơn, Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, các PCT;
- Sở TT-TT; CS PCCC TP;
- Văn phòng Đăng ký đất đai TP;
- UBND phường Trường Thạnh, Quận 9;
- VPUB: PCVP/ĐT;
- Phòng ĐT, DA, KT;
- Lưu: VT, (ĐT/PTH) T. 30

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Văn Hoan