

Số: 3733/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án
Khu nhà ở Nguyễn Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh
do Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn 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 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Xét báo cáo, đề nghị của Hội đồng thẩm định của thành phố về chuyển nhượng dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở và các loại dự án bất động sản khác trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tại Tờ trình số 9306/TTr-SXD-PTN&TTBĐS ngày 26 tháng 6 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở Nguyễn Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với diện tích đất là 260.751,3 m² (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 173916, số vào sổ cấp GCN: CT 60464 và số CD 173917, số vào sổ cấp GCN: CT 60463 ngày 24 tháng 02 năm 2017) từ Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki với các nội dung chủ yếu sau:

1. Quy mô và kết quả thực hiện của dự án xin chuyển nhượng

1.1. Quy mô đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án: Theo Quyết định số 15301/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 và số 12268/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về duyệt Đồ án



điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh; Quyết định số 4673/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh; Quyết định số 5146/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 và số 1219/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư Giai đoạn 1, 2 - công trình nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn làm chủ đầu tư; Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội giai đoạn 2 thuộc Khu nhà ở Nguyên Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn làm chủ đầu tư, quy mô dự án như sau:

** Quy mô sử dụng đất:*

Tổng diện tích: 365.713,3 m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất đơn vị ở: 292.963,83 m² (chiếm 80,11 %), trong đó:
- Đất ngoài đơn vị ở: 72.749,47 m² (chiếm 19,89 %);

** Quy mô dự án toàn khu:*

- Quy mô dân số toàn khu : 15.860 người;
- Mật độ xây dựng toàn khu : 30%;
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1,9;
- Tầng cao xây dựng tối đa : 20 tầng và mái che thang.
- Các hạng mục công trình nhà ở:
 - + Nhóm nhà liên kế: 285 căn, gồm 11 lô ký hiệu từ LK1 đến LK11;
 - + Nhóm nhà biệt thự: 80 căn, gồm 6 lô ký hiệu từ BT1 đến BT6;
 - + Nhóm nhà chung cư: 4.138 căn hộ, gồm 9 lô ký hiệu từ CC1 đến CC9;
 - + Nhóm nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ: 1.297 căn hộ, gồm 3 lô ký hiệu từ CCTM1 đến CCTM3;
 - + Nhóm nhà ở xã hội: 1.765 căn hộ, gồm 2 lô ký hiệu NXH1 và NXH2 (sáp nhập nhà ở xã hội NXH2 và NXH3 của đồ án phê duyệt tại Quyết định số 15301/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh);
- Các hạng mục công trình công cộng: 05 Trường mẫu giáo (ký hiệu từ MN1-MN5); Trường tiểu học (ký hiệu TH); Trường trung học cơ sở (ký hiệu THCS); 03 Trạm y tế (ký hiệu YT1, YT2, YT4); Công trình hành chính (ký hiệu HC); Nhà Văn hóa (ký hiệu VH-TT); Câu lạc bộ (ký hiệu CLB); Thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV); Công viên cây xanh - thể dục thể thao.

1.2. Quy mô phần dự án chuyển nhượng với tổng diện tích đất là 260.751,3 m², cụ thể:

1.2.1. Một phần dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh là toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở trên diện tích đất là 69.104,8 m², có ký hiệu Khu 3 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 173916 (vào sổ cấp GCN: CT60464), được cấp ngày 24 tháng 02 năm 2017 và nội dung thực hiện theo Quyết định chấp thuận đầu tư số 4673/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2015 và số 1219/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố, trong đó:

- Diện tích khu đất : 69.104,8 m², trong đó:
- + Đất xây dựng nhà ở thương mại : 20.369,8 m²;
- + Đất công trình công cộng : 13.353,4 m²;
(giáo dục, y tế, văn hóa, câu lạc bộ chuyên đề...)
- + Đất cây xanh, giao thông, bãi xe, hồ cảnh quan, trạm xử lý nước thải, công trình hành chính : 35.381,6 m²;
- Các hạng mục công trình nhà ở:
- + Nhóm nhà liên kế: 33 căn, gồm 2 lô ký hiệu là LK9 và LK10;
- + Nhóm nhà chung cư: 1.588 căn hộ, gồm 2 lô ký hiệu từ CC1 đến CC2;
- Các hạng mục công trình công cộng: Trường tiểu học (ký hiệu TH); Trạm y tế (ký hiệu YT2); Công viên cây xanh - thể dục thể thao.

1.2.2. Một phần dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh là toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trên diện tích đất là 191.646,5 m², có ký hiệu là Khu 4 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 173917 (vào sổ cấp GCN: CT60463), được cấp ngày 24 tháng 02 năm 2017 và nội dung thực hiện theo Quyết định chấp thuận đầu tư số 4673/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố, trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở thương mại : 50.877,2 m²;
- Đất thương mại dịch vụ : 2.451,9 m²;
- Đất công trình công cộng : 36.043,6 m²;
(văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, y tế, câu lạc bộ chuyên đề...)
- Đất cây xanh, giao thông, bãi xe, hồ cảnh quan, trạm xử lý nước thải, công trình hành chính: 102.273,8 m².

1.3. Kết quả thực hiện dự án

- Đã bồi thường, giải phóng mặt bằng đạt 100%; phần dự án chuyển nhượng với diện tích 260.751,3 m² đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; dự án đang thi công nền đường và cầu hạng mục đường nội khu D1; chưa xây dựng công trình và nhà ở.



2. Bên chuyển nhượng dự án

- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn;
- Địa chỉ: Lầu 5B, Tòa nhà Capital Tower, số 6 đường Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301565980 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09 tháng 01 năm 1999, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 26 tháng 12 năm 2016.

3. Bên nhận chuyển nhượng dự án

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần NNH Mizuki;
- Địa chỉ : Lầu 5B, Tòa nhà Capital Tower, số 6 đường Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Phú, quận 7;
- Giấy Chứng đăng ký doanh nghiệp số 0314264268 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 3 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 09 tháng 5 năm 2017.

Điều 2. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được Quyết định này, Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao toàn bộ phần dự án chuyển nhượng theo quy định tại Điều 51 của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản cùng các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng dự án

- Thực hiện bàn giao mốc giới, ranh khu đất của phần dự án chuyển nhượng trên thực địa và hoàn thành việc nghiệm thu các hạng mục, bộ phận công trình đã thực hiện, bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng kèm theo toàn bộ hồ sơ dự án có liên quan (có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ) đảm bảo theo quy định của pháp luật;

- Trước khi làm thủ tục bàn giao, chủ đầu tư - bên chuyển nhượng dự án phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các đơn vị có quyền và nghĩa vụ liên quan (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Khoản 4, Điều 12 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13;

- Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng dự án để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh theo thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật;

- Chuyển quyền sử dụng đất phần dự án chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Liên hệ với Sở Tài chính và Cục Thuế thành phố để hoàn tất nghĩa vụ tài chính, thuế phát sinh của bên chuyển nhượng dự án (nếu có);

- Tiếp tục tập trung triển khai đầu tư xây dựng phần còn lại của toàn bộ dự án theo các Quyết định phê duyệt dự án có liên quan của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án; thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng dự án

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với phần dự án nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật;

- Kế thừa và thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ đối với nhà nước, khách hàng và các bên có liên quan đến phần dự án chuyển nhượng theo quy định; tiếp tục triển khai phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng các nội dung tại Quyết định số 15301/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 và số 12268/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh; Quyết định số 4673/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu nhà ở Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh; Quyết định số 1219/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư Giai đoạn 2 - công trình nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và các quyết định khác có liên quan của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo tiến độ thực hiện theo quy định;

- Thực hiện hoàn thành việc xây dựng 03 cây cầu trên trục đường D1 (cầu số (1) nối Khu Nam và dự án; cầu số (2) bắc qua rạch Ngang nối giữa hai phần của dự án; cầu số (3) bắc qua hồ cảnh quan trong nội khu dự án và các nội dung khác đã cam kết tại Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng một phần dự án ngày 29 tháng 5 năm 2017, văn bản số 01/CV/Mizuki ngày 16 tháng 6 năm 2017 của Công ty Cổ phần NNH Mizuki và Biên bản làm việc ngày 16 tháng 6 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn và Công ty Cổ phần NNH Mizuki;

- Liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh để thống nhất phương thức đầu tư, bàn giao, quản lý sử dụng các hạng mục công trình xã hội của phần dự án chuyển nhượng theo đúng quy hoạch được phê duyệt;

- Ký Phụ lục hợp đồng với khách hàng đã góp vốn mua nhà (nếu có) và với các đơn vị đã ký kết hợp đồng với Bên chuyển nhượng dự án (Tư vấn thiết kế, Tư vấn giám sát, Quản lý dự án, Nhà thầu xây dựng và các đơn vị khác có liên quan) để chuyển giao đảm bảo toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ của các đơn vị này và các bên có liên quan theo quy định của pháp luật;

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn tất các thủ tục về đất đai và thực hiện các nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định;

- Liên hệ với Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố để thực hiện các nghĩa vụ thuế phát sinh của bên nhận chuyển nhượng (nếu có); thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Khẩn trương thực hiện thủ tục đầu tư và xây dựng công trình, đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ theo Quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan

- Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan để thống nhất phương thức đầu tư, bàn giao, quản lý sử dụng các hạng mục công trình xã hội của phần dự án chuyển nhượng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Công ty Cổ phần NNH Mizuki hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất theo quy định.

- Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố hướng dẫn Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn và Công ty Cổ phần NNH Mizuki thực hiện các nghĩa vụ thuế, tài chính phát sinh (nếu có).

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành viên Hội đồng thẩm định của thành phố về chuyển nhượng dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở và các loại dự án bất động sản khác trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần NNH Mizuki cùng các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- TTUB: CT, các PCT;
- Sở Tư pháp;
- Văn phòng Đăng ký đất đai TP;
- VPUB: PVP/ĐT, DA, KT;
- Phòng ĐT, DA, KT;
- Lưu: VT, (ĐT-Chg) D. *DL*.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Khoa