ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** ——————— **HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN** Số: 65/CV- HoREA *"V/v Một số khó khăn, rủi ro của doanh nghiệp bất động sản trong 06 tháng đầu năm 2019 và đề xuất tháo gỡ"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** - - - - - - - -000- - - - - - - - *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 06 năm 2019*

Kính gửi: - Thường trực Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh
- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản chân thành cảm ơn Lãnh đạo thành phố Hồ Chí Minh, các Bộ, ngành, Chính phủ, Quốc hội đã luôn đồng hành, lắng nghe và tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư phát triển các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố và cả nước trong nhiều năm qua.

Khi thị trường bất động sản bị khủng hoảng *"đóng băng"* lần thứ hai vào năm 2011, Thành ủy và Ủy ban nhân dân thành phố đã chủ động đề xuất các giải pháp với Chính phủ trong buổi làm việc ngày 18/12/2012 tại trụ sở Ủy ban nhân dân thành phố. Sau đó, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 với gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng và nhiều chính sách, cơ chế để giải quyết hàng tồn kho bất động sản, xử lý nợ xấu và hỗ trợ người có thu nhập thấp đô thị tạo lập nhà ở. Nhờ vậy, thị trường bất động sản đã phục hồi và tăng trưởng trở lại. Nhưng đến nay, thị trường bất động sản vẫn chưa phát triển ổn định và vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Hiệp hội rất lo ngại trước tình hình sụt giảm quy mô thị trường bất động sản thành phố, sụt giảm nguồn cung dự án và nguồn cung sản phẩm nhà ở, nhất là loại căn hộ nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền, căn hộ nhà ở xã hội. Trong 06 tháng đầu năm 2019, chỉ có 03 dự án nhà ở thương mại *(mới)* được Sở Xây dựng đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố công nhận chủ đầu tư với quy mô diện tích chỉ có 2ha233 và 924 căn hộ, giảm 16 dự án *(giảm 84,2%)* so với cùng kỳ năm 2018; Sở Xây dựng cũng đã đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư 10 dự án nhà ở thương mại, giảm 46 dự án *(giảm 82,2%)* so với cùng kỳ năm 2018; Trong 06 tháng, chỉ có 24 dự án đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai, với tổng số 7.313 căn hộ *(căn nhà)*, giảm 10 dự án *(giảm 29,4%)*, giảm 2.336 căn *(giảm 24,2%)* so với cùng kỳ năm 2018. Trong đó, phân khúc căn hộ cao cấp giảm đến 43,8% *(2.227 căn so với 3.965 căn cùng kỳ năm 2018);* căn hộ bình dân giảm 34,7% *(1.249 căn so với 1.914 căn cùng kỳ năm 2018).*

Sự sụt giảm của thị trường bất động sản tác động đến nguồn thu ngân sách thành phố: Năm 2018, thu ngân sách từ đất khoảng 22.600 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 9,32% tổng thu ngân sách. So với năm 2017, giảm khoảng 4.570 tỷ đồng *(giảm 16,8%);* Số thu tiền sử dụng đất dự án giảm khoảng 4.037 tỷ đồng *(giảm 22,5%)*. Kết quả thu ngân sách thành phố 06 tháng đầu năm 2019 chưa đạt 50% kế hoạch. Số thu tiền sử dụng đất trong 05 tháng đầu năm 2019 giảm khoảng 60% so với cùng kỳ năm 2018.

Bên cạnh đó, Ngân hàng Nhà nước đang thực hiện lộ trình hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản, dẫn đến các doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc tìm kiếm các nguồn vốn khác thay thế một phần nguồn vốn tín dụng. Ngoài việc mở rộng hợp tác với doanh nghiệp nước ngoài *(vốn FDI)*, hoặc tìm kiếm nguồn vốn trên sàn chứng khoán, doanh nghiệp bất động sản đang lựa chọn giải pháp phát hành trái phiếu doanh nghiệp để bổ sung vốn. Trong 05 tháng đầu năm 2019, các doanh nghiệp bất động sản, xây dựng, hạ tầng đã phát hành trái phiếu doanh nghiệp với giá trị lên đến 16.230 tỷ đồng, chiếm 27% tổng giá trị trái phiếu đã phát hành, đứng vị trí thứ hai. Thậm chí, có doanh nghiệp bất động sản đã phát hành trái phiếu với lãi suất rất cao lên đến 12-14,5%/năm, cao gấp đôi lãi suất tiết kiệm.

Hiệp hội xin được báo cáo về một số khó khăn, thách thức, rủi ro của các doanh nghiệp bất động sản và đề xuất một số giải pháp, như sau:

1/- Các khó khăn, thách thức, rủi ro của doanh nghiệp bất động sản:

1.1)- <u>Rủi ro về pháp lý</u>, do chủ đầu tư đã bỏ ra chi phí rất lớn để bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án, nhưng không thể hoàn thành thủ tục pháp lý, hoặc không thể triển khai dự án, mà lỗi trong một số trường hợp không phải do chủ đầu tư:

(1) Dự án nhà ở thương mại bị ách tắc vì thủ tục hành chính, dù đã có quyết định chủ trương đầu tư, nhưng Sở Quy hoạch Kiến trúc không nhận hồ sơ đề xuất quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, do Luật Quy hoạch đô thị quy định ***"chủ đầu tư"*** đề xuất đồ án quy hoạch 1/500, trong lúc Luật Đầu tư quy định ghi tên ***"nhà đầu tư"*** dự án nhà ở đã được giải phóng mặt bằng.

(2) Từ ngày 01/07/2015 *(Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực),* các dự án nhà ở thương mại *(mới),* có quỹ đất ở, đất nông nghiệp, xen cài đất rạch, bờ đất, đường thuộc diện Nhà nước quản lý thường chiếm khoảng trên dưới 10% diện tích dự án, **đều bị ách tắc thủ tục công nhận chủ đầu tư,** do Luật Nhà ở quy định dự án nhà ở thương mại **phải có 100% đất ở.**

(3) Dự án có quỹ đất ở, đất nông nghiệp, xen cài đất rạch, bờ đất, đường thuộc diện Nhà nước quản lý thường chiếm khoảng trên dưới 10% diện tích dự án, **đang bị ách tắc thủ tục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho chủ đầu tư.** Trong lúc doanh nghiệp đã nộp hồ sơ xin được giao đất dự án và hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành các Quyết định này.

(4) Dự án đã có quyết định công nhận chủ đầu tư, đã có quỹ đất sạch *(trong đó, có khoảng trên dưới 10% diện tích là đất thuộc Nhà nước quản lý),* nhưng các chủ đầu tư khởi công xây dựng các công trình, sau khi đã được cấp giấy phép xây dựng *(hoặc miễn giấy phép xây dựng)* và hội đủ điều kiện khởi công công trình, theo quy định tại Khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng, thì cơ quan có thẩm quyền **yêu cầu tạm ngừng thi công** để hoàn thành thủ tục về thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho nhà đầu tư, như trường hợp dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 của Công ty Hưng Lộc Phát. **Nếu áp dụng tương tự thì sẽ có nhiều dự án khác bị ngừng thi công, ngừng triển khai thực hiện. Trong lúc, hành vi thuộc lĩnh vực nào thì lẽ ra trước tiên phải được áp dụng Luật chuyên ngành của lĩnh vực đó để điều chỉnh, cùng với việc áp dụng các quy phạm pháp luật khác *(Xin xem Phụ lục đính kèm).***

(5) Dự án bị chậm tính tiền sử dụng đất do quy trình, thủ tục hành chính phức tạp, kéo dài, thường mất khoảng 1-3 năm. Hiện nay, việc áp dụng các phương pháp tính *"tiền sử dụng đất cụ thể"* chưa hợp lý. Kết quả tính tiền sử dụng đất dự án phổ

biến chỉ bằng khoảng 75-80% chi phí giải phóng mặt bằng. Dẫn đến việc chủ đầu tư dự án nhà ở gần như phải *"mua lại"* quyền sử dụng đất lần thứ hai, do mức khấu trừ chi phí giải phóng mặt bằng quá thấp so với chi phí thực tế đã bỏ ra.

(6) Một số dự án bị rà soát hoặc bị thu hồi Quyết định tiền sử dụng đất; hoặc **tạm dừng thực hiện Quyết định** chuyển mục đích sử dụng đất của dự án để rà soát lại toàn bộ pháp lý: hoặc **thu hồi, hủy bỏ Quyết định** chủ trương đầu tư, do cơ sở pháp lý để đề xuất ra Quyết định chủ trương đầu tư chưa chính xác, cần rà soát làm rõ.

Thành phố Hồ Chí Minh có hơn 150 dự án thuộc diện rà soát. Hiệp hội và các doanh nghiệp rất cảm ơn Lãnh đạo thành phố và cơ quan có thẩm quyền của trung ương đã cho phép 124 dự án được vận hành trở lại bình thường kể từ tháng 03/2019, nhưng vẫn còn hơn 30 dự án tiếp tục rà soát. **Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát về pháp lý các dự án là rất cần thiết, để các chủ đầu tư chấn chỉnh lại hoạt động đầu tư, kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không để thất thoát nguồn thu ngân sách Nhà nước.** Nhưng quá trình rà soát, thanh tra cũng đã có tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các chủ đầu tư, người tiêu dùng, nhà đầu tư thứ cấp và cả môi trường kinh doanh.

(7) Các dự án BT thanh toán bằng quỹ đất đối ứng đang tạm ngừng thực hiện, do đến nay chưa có Nghị định của Chính phủ, làm cho các doanh nghiệp liên quan gặp rất nhiều khó khăn, cũng như chưa khơi thông được nguồn vốn xã hội hóa để phát triển cơ sở hạ tầng.

1.2)- Rủi ro về tài chính và tín dụng, do doanh nghiệp đã bỏ ra chi phí rất lớn để giải phóng mặt bằng, thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư, trả lãi vay, trả nợ và các chi phí quản lý doanh nghiệp, quản lý dự án, nhưng vẫn chưa đủ điều kiện để triển khai thực hiện dự án. Do vậy, doanh nghiệp sẽ lâm vào hoàn cảnh cực kỳ khó khăn, **thậm chí có nguy cơ phá sản,** nếu dự án không hoàn tất các thủ tục pháp lý, không triển khai thực hiện được, hoặc bị dừng triển khai.

1.3)- Rủi ro về uy tín thương hiệu của doanh nghiệp và bỏ lỡ cơ hội kinh doanh:

- Doanh nghiệp không thể tiên lượng được những rủi ro về mặt pháp lý, về thời gian thực hiện quy trình, thủ tục hành chính, dẫn đến không thực hiện được đúng cam kết với khách hàng theo hợp đồng đã ký kết. Doanh nghiệp vừa bị thiệt hại về tài chính, vừa bị tổn hại về uy tín thương hiệu nhất là đối với khách hàng, nhà đầu tư và với ngân hàng.

- Hệ quả là **doanh nghiệp bỏ lỡ các cơ hội kinh doanh** mà phần thiệt hại không thể đo đếm hết được.

2/- Về dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 của Công ty Hưng Lộc Phát, cũng như nhiều dự án nhà ở thương mại khác tương tự trên địa bàn thành phố và cả nước:

Hiệp hội nhận thấy hồ sơ pháp lý của dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 của Công ty Hưng Lộc Phát đã được thực hiện khá đầy đủ *(Xin xem Phụ lục đính kèm),* **chỉ còn thiếu Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất dự án, để Công ty có cơ sở đề nghị tính tiền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty đã nộp hồ sơ lên Sở Tài nguyên Môi trường xin được giao đất dự án từ ngày 04/06/2018, nhưng đến nay, Công ty chưa nhận được Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất dự**

án để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mới đây, Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo thành lập Tổ kiểm tra để tiến hành kiểm tra trong 15 ngày đối với các hoạt động đầu tư xây dựng, sử dụng đất tại dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 và chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường rà soát hồ sơ đề xuất thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất dự án cho Công ty Hưng Lộc Phát.

3/- Đề xuất của Hiệp hội:

3.1)- Về nhiệm vụ của Sở Quy hoạch Kiến trúc xem xét đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do *"nhà đầu tư"* dự án đề xuất, sau khi đã có Quyết định chủ trương đầu tư:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Quy hoạch Kiến trúc nhận và thụ lý, giải quyết hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do *"nhà đầu tư"* dự án đề xuất, sau khi đã có Quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố, để chủ đầu tư có cơ sở thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và các thủ tục về quyền sử dụng đất dự án.

3.2)- Về công nhận chủ đầu tư dự án có quỹ đất ở, đất nông nghiệp xen cài đất rạch, bờ đất, đường thuộc diện Nhà nước quản lý, đang bị ách tắc do Luật Nhà ở quy định dự án nhà ở thương mại phải có 100% đất ở:

Về vấn đề này, Hiệp hội đã có Văn bản 63/CV-HoREA ngày 20/06/2019 đề xuất và **không đầy 01 tuần,** Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản 5543/VP-ĐT ngày 26/06/2019 truyền đạt ý kiến của Ông Võ Văn Hoan - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo *"Giao Sở Tài nguyên Môi trường khẩn trương rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết trong 07 ngày làm việc"*. Hiệp hội đề nghị sau khi có kết quả rà soát, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ báo cáo Bộ Tài nguyên Môi trường để thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017, để giải quyết ách tắc này.

3.3)- Về thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho chủ đầu tư dự án có quỹ đất ở, đất nông nghiệp, xen cài đất rạch, bờ đất, đường thuộc diện Nhà nước quản lý:

- Căn cứ Văn bản 329/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 26/02/2019 của Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên Môi trường, hướng dẫn Sở Tài nguyên Môi trường xử lý trường hợp dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 của Công ty Hưng Lộc Phát:*"đề nghị Qúy Sở căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, rà soát, kiểm tra thực tế, hiện trạng sử dụng đất khu vực dự kiến triển khai dự án nêu trên, trường hợp 7.348,6 m^2 diện tích đất rạch, đường nêu trên nằm phân tán, xen kẹp trong khu đất cùng 01 dự án nhà đầu tư đã nhận chuyển quyền sử dụng đất, không thể tách rời (theo quy hoạch chi tiết được duyệt) thực hiện một dự án riêng biệt, thì xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy định tại Khoản 1 Điều 52, Điều 58 Luật Đất đai, Khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ"*.

- Căn cứ Khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ: *"5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê,*

góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó".

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chấp thuận đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường tại các Văn bản 4447/STNMT-QLĐ ngày 10/06/2019; Văn bản 2588/STNMT-QLĐ ngày 08/04/2019; Văn bản 4447/STNMT-QLĐ ngày 10/06/2019 về việc ban hành Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 cho Công ty Hưng Lộc Phát để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho áp dụng cách giải quyết trường hợp này để giải quyết các trường hợp tương tự trên địa bàn thành phố.

3.4)- Về khởi công xây dựng các công trình, sau khi chủ đầu tư dự án đã được cấp giấy phép xây dựng *(hoặc miễn giấy phép xây dựng):*

Hiệp hội đề nghị cho phép chủ đầu tư dự án được khởi công xây dựng các công trình **sau khi đã được cấp giấy phép xây dựng *(hoặc miễn giấy phép xây dựng)* và hội đủ điều kiện khởi công công trình theo Điều 107 Luật Xây dựng.** Chủ đầu tư chỉ được bán nhà hình thành trong tương lai khi đã hội đủ điều kiện theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản. Chủ đầu tư có thể nhận đặt cọc giữ chỗ theo quy định của Bộ Luật Dân sự với tiền thành ý ở mức hợp lý theo thỏa thuận giữa các bên.

3.5)- Về quy trình, thủ tục tính tiền sử dụng đất dự án:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo **Sở Tài chính sớm xây dựng các nguyên tắc về tiêu chí thẩm định giá đất đối với dự án kinh doanh bất động sản, dự án nhà ở thương mại, đảm bảo kết quả tính tiền sử dụng đất hợp lý và không làm thất thoát ngân sách nhà nước;** Đồng thời, chỉ đạo Sở Tài chính và Sở Tài nguyên Môi trường hoàn thiện lại quy trình, thủ tục hành chính về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại, **nhằm rút ngắn thời gian so với hiện nay, và tăng nguồn thu ngân sách nhà nước.**

3.6)- Về các dự án thuộc diện rà soát, thanh tra:

Hiệp hội đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sớm có kết luận đối với các dự án thuộc diện rà soát, thanh tra, để các chủ đầu tư chấp hành và được tiếp tục triển khai thực hiện dự án, giúp bổ sung nguồn cung cho thị trường bất động sản, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân.

3.7)- Về Nghị định về sử dụng tài sản công để thanh toán Hợp đồng BT:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị định về sử dụng tài sản công *(trong đó có quỹ đất),* để thanh toán cho các nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao *(BT),* **để giải quyết khó khăn của các doanh nghiệp liên quan, cũng nhằm khơi thông nguồn vốn xã hội hóa để phát triển cơ sở hạ tầng.**

3.8)- Về lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản:

Hiệp hội về cơ bản nhất trí với nội dung Dự thảo Thông tư thay thế Thông tư 36/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước. Sau khi nghiên cứu, Hiệp hội có ý kiến đề xuất như sau:

- Về lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản, Hiệp hội đề nghị nội dung Khoản 5 Điều 16 Dự thảo Thông tư thay thế Thông tư 36/2014/TT-NHNN, như sau:

"5. Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải tuân thủ tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn theo lộ trình sau đây: a) Từ ngày tháng năm 2019 đến hết ***ngày 31 tháng 12 năm 2020: 40%; b) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2021: 37%;*** *c) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2022: 34%; d) Từ ngày 01 tháng 7 năm 2022: 30%".*

- Về biện pháp ngăn ngừa rủi ro đối với các khoản vay lớn để mua bất động sản cao cấp, Dự thảo Thông tư quy định khoản vay từ 3 tỷ đồng trở lên chịu hệ số rủi ro 150% kể từ ngày Thông tư *(mới)* có hiệu lực. Hiệp hội đề nghị có lộ trình thực hiện mềm dẻo hơn để tránh gây sốc cho thị trường; đề nghị **áp dụng hệ số rủi ro khoảng 120% đối với khoản vay từ 3 tỷ đồng trở lên từ ngày tháng năm 2019 đến hết ngày 31/12/2020; 130% kể từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2021; 140% kể từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 30/06/2022; 150% kể từ ngày 01/07/2022.**

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính; Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Sở Tài nguyên Môi trường; Sở Tư pháp;
Sở Xây dựng; Sở Tài chính;
- Ban Chấp hành HH;
- Qúy vị Hội viên;
- Lưu VT.

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Châu
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau68@gmail.com

PHỤ LỤC

Báo cáo các nghiên cứu về việc áp dụng pháp luật đối với dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư

1/- Áp dụng Luật Xây dựng 2014:

1.1)- Về thẩm quyền phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Ủy ban nhân dân quận 7 đã ban hành Quyết định 276/QĐ-UBND ngày 19/01/2018 về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư, là **đúng thẩm quyền,** theo quy định tại Khoản 3 Điều 34 Luật Xây dựng: *"Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch xây dựng nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh".*

1.2)- Về cấp giấy phép xây dựng và trường hợp miễn giấy phép xây dựng:

Trước đây, Luật Xây dựng **2003** tại Khoản (1.c) Điều 63 quy định hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng phải có ***"Giấy tờ về quyền sử dụng đất*** *theo quy định của pháp luật về đất đai",* **nên lúc đó, các dự án nhà ở phải có *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* thì mới được cấp giấy phép xây dựng.** Hiệp hội và các chuyên gia đã kiến nghị sửa đổi quy định không hợp lý này vì đã gây ách tắc cho các dự án nhà ở.

Để khắc phục bất cập này, Quốc hội đã thông qua Luật Xây dựng 2014 với những quy định mới, như sau: ***(i) "Điều 91. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị: 1. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng*** *đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì phải phù hợp với quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;* ***2. Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt; 3. Bảo đảm an toàn*** *cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;* ***4. Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt*** *theo quy định tại Điều 82 của Luật này; 5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại giấy phép theo quy định tại các điều 95, 96 và 97 của Luật này";* ***(ii) Khoản 2 Điều 95 Luật Xây dựng 2014 quy định: "2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến gồm:*** *a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;* ***b) Bản sao <u>một trong những giấy tờ</u> chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*** *c) Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư; d) Bản vẽ thiết kế xây dựng (...)".*

Do vậy, dự án Khu nhà ở tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư, **thuộc trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng đối với phần khu nhà liên kế 111 căn *(không phải nhà biệt thự)*** theo quy định tại Khoản (2.e) Điều 89 Luật Xây dựng về trường hợp được miễn giấy phép xây dựng đối với: *"Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m^2 có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt";* **Đối với công trình nhà chung cư cao tầng của Dự án thì phải có Giấy phép xây dựng.**

1.3)- Về điều kiện khởi công và thi công công trình thuộc dự án nhà ở thương mại:

- Khoản (1.c) Điều 106 Luật Xây dựng quy định ***"Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng: (...) c. Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này".***

- Điều kiện khởi công công trình theo quy định tại Khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng: *"**1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau: a) Có mặt bằng xây dựng** để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng; **b) Có giấy phép xây dựng** đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này; **c) Có thiết kế bản vẽ thi công** của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt và được chủ đầu tư kiểm tra, xác nhận trên bản vẽ; **d) Có hợp đồng thi công** xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu được lựa chọn; **đ) Được bố trí đủ vốn** theo tiến độ xây dựng công trình; **e) Có biện pháp bảo đảm an toàn,** bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng".*

- Hơn nữa, Điều 26 Luật Nhà ở quy định: ***"Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại"*** là phải: ***"3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt".***

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy, Công ty Hưng Lộc Phát hội đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình khu nhà phố liên kế của Dự án, theo các quy định pháp luật trên đây.

1.4)- Về chuẩn bị mặt bằng xây dựng:

- Điều 108 Luật Xây dựng quy định ***"Chuẩn bị mặt bằng xây dựng: 1. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.*** *Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư đối với dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; 2. Thời hạn giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng yêu cầu tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc quyết định của người có thẩm quyền; 3. Việc bàn giao toàn bộ hoặc một phần mặt bằng xây dựng để thi công theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng; 4. Bảo đảm kinh phí cho bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)".*

Hiệp hội nhận thấy quy định này áp dụng cho mọi dự án có sử dụng đất, kể cả các dự án đầu tư công; **không hoàn toàn trùng khớp với trường hợp doanh nghiệp tư nhân đã tự chuẩn bị quỹ đất dự án thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,** trong đó, có xen cài phần đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ khoảng trên dưới 10% diện tích đất dự án. **Do vậy, Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đã không có quy định xử phạt đối với trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở khởi công xây dựng công trình mà chưa có Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án.**

- Khoản (2.a) Điều 14 Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định xử phạt do vi phạm quy định về khởi công xây dựng công trình, với mức *"**2. Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi khởi công xây dựng công trình mà thiếu một trong các điều kiện sau đây (trừ trường hợp khởi công xây dựng nhà ở***

***riêng lẻ): a) Mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ dự án"*. Hiệp hội nhận thấy Công ty Hưng Lộc Phát đã có mặt bằng xây dựng tại phần đất dự án được quy hoạch để xây dựng 111 nhà phố liên kế.**

Đối chiếu với Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân quận 7 phê duyệt ngày 27/08/2018 *(đính kèm),* Hiệp hội nhận thấy **phần đất rạch, bờ đất, đường, do Nhà nước quản lý có diện tích 7.348,6 m^2 nằm ở rìa ranh dự án và chỉ có một nhánh rạch nhỏ nằm trong phần đất quy hoạch xây dựng nhà chung cư cao tầng. Riêng phần đất xây dựng 111 nhà phố liên kế của dự án nằm trên phần đất ở, đất nông nghiệp do Công ty Hưng Lộc Phát nhận chuyển nhượng từ 36 người sử dụng đất, không có phần đất do Nhà nước quản lý.**

2/- Áp dụng Luật Nhà ở 2014:

2.1)- Về công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

- Khoản 3 Điều 22 Luật Nhà ở quy định *"3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định".*

- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Văn bản 3333/UBND-ĐTMT ngày 16/06/**2015** về **công nhận Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư** dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7; và Quyết định 1280/QĐ-UBND ngày 03/04/2018 về chấp thuận chủ trương đầu tư, **công nhận Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư** và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7.

2.2)- Về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

Điều 26 Luật Nhà ở quy định: ***"Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại"*** là phải: ***"3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án*** *theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt".*

Do vậy, Công ty Hưng Lộc Phát có trách nhiệm thực hiện khởi công xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

3/- Áp dụng Luật Đầu tư 2014:

Điều 42 Luật Đầu tư quy định *"Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư".*

Công ty Hưng Lộc Phát thực hiện thủ tục ký quỹ, như đã thể hiện tại Văn bản 4170/SKHĐT-ĐKĐT ngày 11/06/2018 của Sở Kế hoạch Đầu tư.

4/- Áp dụng Luật Kinh doanh Bất động sản 2014:

Công ty Hưng Lộc Phát chưa ký hợp đồng bán nhà cho khách hàng, nhưng có nhận đặt cọc giữ chỗ của khách hàng, với số tiền thành ý là 50 triệu đồng/nền, căn cứ theo chế định *"đặt cọc"* được quy định tại Bộ Luật Dân sự, nhưng chế định *"đặt cọc"* chưa được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản.

Hiệp hội nhận thấy đây là khiếm khuyết của Luật kinh doanh bất động sản, cần được sửa đổi, bổ sung, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà, nền nhà, nhất là đối với sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai; Và đặt cọc cũng là phương thức thăm dò thị trường cần thiết cho chủ đầu tư dự án.

5/- Áp dụng Luật Đất đai 2013:

5.1)- Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Khoản 2 Điều 45 Luật Đất đai quy định *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt".*

- Khoản 3 Điều 45 Luật Đất đai quy định *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện"*

5.2)- Điều kiện được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

- Khoản 1 và Khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định điều kiện được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: *"1. Dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm: a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước; 2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác".*

- Khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ có quy định: *"5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó".*

Căn cứ các quy định nêu trên, Hiệp hội nhận thấy:

(1) Dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 của Công ty Hưng Lộc Phát đã được ghi nhận trong Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; và đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của quận 7.

(2) Công ty Hưng Lộc Phát có đủ điều kiện để được Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 52.648,6 m^2, theo đề nghị của Sở Tài nguyên Môi trường. Trong khu vực dự án, có 4.588,8 m^2 đất do 07 hộ dân sử dụng chưa có Giấy chứng nhận và 7.348,6 m^2 đất rạch, bờ đất, đường thuộc Nhà nước quản lý.

5.3)- Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất:

- Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các **quyền chuyển nhượng, cho thuê,** cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất **khi có Giấy chứng nhận".***

- Khoản 3 Điều 170 Luật Đất đai quy định nghĩa vụ của người sử dụng đất **phải** *"**Thực hiện nghĩa vụ tài chính** theo quy định của pháp luật"*. **Thực hiện quy định này, chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì mới được cấp Giấy chứng nhận.**

5.4)- Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê:

- Khoản 1 Điều 41 Luật Đất đai quy định: *"1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:* ***a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; c) Chủ đầu tư <u>phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính</u> liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất,*** *tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có); d) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2 Điều này"*. **Thực hiện quy định này, chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì mới được bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.**

6/- Về thẩm quyền và giá trị pháp lý của các văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

6.1)- Căn cứ Luật ban hành các văn bản quy phạm pháp luật:

- Khoản 2 Điều 11 Luật ban hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định: *"**Luật của Quốc hội quy định các vấn đề cơ bản thuộc lĩnh vực** kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, tài chính, tiền tệ, ngân sách, thuế, dân tộc, tôn giáo, văn hóa, giáo dục, y tế, khoa học, công nghệ, môi trường, đối ngoại, tổ chức và hoạt động của bộ máy nhà nước, chế độ công vụ, cán bộ, công chức, quyền và nghĩa vụ của công dân"*.

- Khoản 12 Điều 2 Luật ban hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định: ***"Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân"*** **thuộc** ***"Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật".***

6.2)- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương:

Điều 19 Luật tổ chức chính quyền địa phương về *"Nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh"*, tại Khoản (3.h) quy định ***"h) Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt; quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai (...) trong phạm vi được phân quyền".***

6.3)- Một số văn bản quy phạm pháp luật của thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành có liên quan đến dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư:

- Nghị quyết 122/NQ-HĐND ngày 09/12/2016 của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh khóa IX, kỳ họp thứ ba, về danh mục các dự án cần thu hồi đất; dự án có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Nghị quyết 10/NQ-HĐND ngày 06/07/2017 của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh khóa IX, kỳ họp thứ năm, về điều chỉnh và bổ sung danh mục các dự án cần

thu hồi đất; dự án có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố *(nêu trên),* Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 29/01/2018 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của quận 7, trong đó có quỹ đất thuộc dự án nhà ở của Công ty Hưng Lộc Phát.

- Văn bản 3333/UBND-ĐTMT ngày 16/06/2015 về công nhận Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7.

- Quyết định 1280/QĐ-UBND ngày 03/04/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư, xác định diện tích phù hợp quy hoạch là 52.648,6 m^2.

- Ngày 19/01/2018, Ủy ban nhân dân quận 7 đã có Quyết định 276/QĐ-UBND về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư, với cơ cấu sử dụng đất, như sau: *(i) Đất nhóm ở: 21.139,9 m^2* ***(chiếm 40,15% tổng diện tích đất dự án).*** *Trong đó, đất ở thấp tầng 15.733,5 m^2; đất sử dụng hỗn hợp gồm chung cư kết hợp thương mại dịch vụ 5.406,4 m^2; (ii) Đất ngoài nhóm ở: 22.605,7 m^2* ***(chiếm 59,85% tổng diện tích đất dự án)*** *bao gồm đất cây xanh tập trung, hồ điều hòa (3.446,9 m^2), đất giao thông, mặt nước rạch hiện hữu mở rộng, trạm điện;*

- Ngày 04/04/2018, Cục quản lý các hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 172/HĐXD-QLDA thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

- Ngày 11/06/2018, Sở Kế hoạch Đầu tư đã có Văn bản 4170/SKHĐT-ĐKĐT về việc ký quỹ thực hiện dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

- Ngày 05/07/2018, Cục quản lý các hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 374/HĐXD-QLDA thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật các công trình thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

- Ngày 26/02/2019, Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản số 329/TCQLĐĐ-CQHĐĐ hướng dẫn Sở Tài nguyên Môi trường đối với dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7 do Công ty Hưng Lộc Phát làm chủ đầu tư.

- Ngày 08/04/2019, Sở Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản 2588/STNMT-QLĐ trình Ủy ban nhân dân thành phố về việc Công ty Hưng Lộc Phát xin sử dụng đất thực hiện dự án tại phường Phú Mỹ, quận 7.

- Ngày 09/05/2019, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản 251/TB-VP truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Xây dựng rà soát, báo cáo tính pháp lý của dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7.

- Ngày 29/05/2019, Sở Xây dựng đã có Văn bản 6438/SXD-PTĐT báo cáo rà soát.

- Ngày 10/06/2019, Sở Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản 4447/STNMT-QLĐ báo cáo rà soát tính pháp lý về sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường Phú Mỹ, quận 7.