

TỜ TRÌNH

Về việc quyết định tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh
dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1)

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 02/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 06/1999/TT-BKH ngày 24/11/1999 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn về nội dung tổng mức đầu tư, hồ sơ thẩm định dự án đầu tư và báo cáo đầu tư;
- Thông tư số 09/2000/TT-BXD ngày 17/07/2000 của Bộ xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư;
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Văn bản số 465/CTDA-BQL ngày 29/12/2000 của Ban quản lý Khu Nam ("Ban QLKN") về chấp thuận dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí, phường Tân Phong, Quận 7;
- Căn cứ Quyết định số 732/QĐ-TTg ngày 14/06/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1) ("Dự án");
- Căn cứ Quyết định số 1372/QĐ-UB ngày 01/04/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án;
- Căn cứ Quyết định số 100/QĐ-BQLKN ngày 31/08/2015 của Ban QLKN về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Công ty") ban hành kèm theo Nghị quyết số 001/NQ.21-SDC/DHDCD ngày 20/03/2021 của Đại hội đồng cổ đông;
- Căn cứ Quy chế Tài chính ban hành kèm theo Nghị quyết số 002/NQ.22-SDC/HDQT ngày 28/02/2022 của Hội đồng quản trị ("HDQT");
- Căn cứ Quyết định số 12/QĐ-HĐQT-NSG.16 ngày 25/04/2016 của HĐQT về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng (điều chỉnh) Dự án;



- Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ.HĐQT.18 ngày 20/03/2018 của HĐQT về việc đề xuất phương án điều chỉnh quy hoạch và đầu tư xây dựng một số hạng mục để nâng cấp Dự án;
- Căn cứ hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Nhất Nguyên ("*Nhất Nguyên*") lập ngày 23/02/2024;
- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3 ("*SCQC3*") ngày 27/02/2024;
- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án của phòng Kỹ thuật ngày 28/02/2024;
- Căn cứ Tờ trình số 004/TTr-SDC ngày 06/03/2024 của Tổng giám đốc về việc trình Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án;
- Căn cứ Biên bản cuộc họp HĐQT ngày 05/04/2024,

1. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án

1.1 Lý do điều chỉnh

Tổng mức đầu tư xây dựng (điều chỉnh) được HĐQT phê duyệt theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT-NSG.16 ngày 25/04/2016 đến nay không còn phù hợp và cần được điều chỉnh với các lý do như sau:

- Đơn giá, định mức, suất vốn đầu tư đã thay đổi so với thời điểm phê duyệt tổng mức đầu tư năm 2016.
- Chi phí bồi thường phần diện tích còn lại không còn phù hợp.
- Bổ sung một số khoản mục chi phí đã được HĐQT chấp thuận chủ trương trong quá trình thực hiện và các khoản mục chi phí cần thiết để tiếp tục thực hiện Dự án, cụ thể như sau:
 - + Nâng cấp hiện trạng hạ tầng kỹ thuật với diện tích 8,5ha.
 - + Thực hiện công tác bảo vệ, cắt cỏ, mé nhánh cây xanh, vệ sinh, môi trường, nạo vét hệ thống thoát nước mưa, sửa mặt đường...
 - + Điều chỉnh quy hoạch 1/500 thu hẹp ranh dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 4338/UBND-ĐT ngày 21/10/2019, đo vẽ lập bản đồ hiện trạng ranh giao đất và cắm cọc ranh, lập bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể, cắm cọc phân lô các vị trí được bồi thường giải phóng mặt bằng, cắm mốc giới xây dựng toàn dự án.
- Đến nay chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành đã thay đổi so với thời điểm HĐQT phê duyệt dự án đầu tư xây dựng (điều chỉnh) theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT-NSG.16 ngày 25/04/2016.

1.2 Nội dung điều chỉnh

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT-NSG.16 ngày 25/04/2016	Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh (sau VAT 10%)	Chênh lệch [tăng/giảm (+/-)]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) – (3)
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	395.829.450.000	451.489.154.465	+ 55.659.704.465
	- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng ¹	368.189.450.000	423.849.554.465	+ 55.660.104.465
	- Chi phí tiền sử dụng đất	27.640.000.000	27.639.600.000	- 400.000
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	111.778.300.000	197.272.302.746	+ 85.494.002.746
3	Chi phí quản lý dự án	1.196.980.000	1.378.700.097	+ 181.720.097
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	87.557.420.000	12.913.159.345	- 52.296.515.684
5	Chi phí khác		22.347.744.971	
	- Lấy vay ngân hàng	71.410.000.000		
6	Chi phí dự phòng	29.975.030.000	45.425.991.974	+ 15.450.961.974
	Tổng	626.337.180.000	730.827.053.598	+104.489.873.598

(Bảng chữ: Bảy trăm ba mươi tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu không trăm năm mươi ba nghìn năm trăm chín mươi tám đồng).

Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh gồm:

- Phần tổng mức đầu tư không điều chỉnh gồm: Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí xây dựng và thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác theo số liệu kế toán cập nhật đến ngày 31/12/2022.

¹ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được nêu trong Phần tổng mức đầu tư điều chỉnh được thực hiện theo Phương án bồi thường số 01/PAĐBGT ngày 02/03/2004 của Ủy ban nhân dân (“UBND”) Quận 7 về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án, được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1372/QĐ-UB ngày 01/04/2004 về duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án (“Phương án bồi thường số 01”) và Thông báo số 08/TB-BT.18 ngày 06/03/2018 của Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn về việc hỗ trợ giá bồi thường dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (“Thông báo số 08”). Tuy nhiên, mức bồi thường, hỗ trợ thiệt hại được duyệt theo Phương án bồi thường số 01 năm 2004 và phần hỗ trợ thêm theo Thông báo số 08 năm 2018 trong nhiều năm qua không đạt được sự đồng thuận của các hộ dân, tổ chức còn lại.

- Phân tổng mức đầu tư điều chỉnh gồm: Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí xây dựng và thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng.

(Chi tiết xem tại hồ sơ và Phụ lục đính kèm)

1.3 Hiệu quả tài chính sau điều chỉnh

Dự án vẫn đảm bảo hiệu quả với một số chỉ tiêu chính (chi tiết xem tại hồ sơ đính kèm) như sau:

- Doanh thu (bao gồm VAT):	20.796,0 tỷ đồng
- Lợi nhuận gộp:	18.398,4 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế:	17.265,6 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế:	13.808,6 tỷ đồng
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu:	91%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu:	73%
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng vốn đầu tư:	2.362%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng vốn đầu tư:	1.889%
- Tỷ suất chiết khấu (r):	10,0 %
- Tỷ suất sinh lợi nội bộ (IRR):	18,9% > r
- Giá trị hiện tại ròng (NPV):	1.340,8 tỷ đồng > 0
- Thời gian hoàn vốn:	8 năm 9 tháng

2. Thẩm quyền quyết định tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án

Mục 2.11 Khoản 2 Điều 13 Điều lệ Công ty quy định Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau: “Quyết định đầu tư ... có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất đã được kiểm toán ...”.

Mục 4.2 Khoản 4 Điều 7 Quy chế Tài chính hiện hành quy định “Đại hội đồng cổ đông quyết định chủ trương, quyết định thực hiện các dự án đầu tư, đầu tư ra ngoài Công ty với giá trị đầu tư từ 35% tổng giá trị tài sản ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất của Công ty trở lên”.

Do tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án ở mức 730.827.053.598 đồng lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán ($1.465.680.702.089 \times 35\% = 512.988.245.731$ đồng) nên quyết định tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

3. Đề xuất

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi, giải trí (giai đoạn 1), Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT-NSG.16 ngày 25/04/2016	Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh (sau VAT 10%)	Chênh lệch [tăng/giảm (+/-)]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) – (3)
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	395.829.450.000	451.489.154.465	+ 55.659.704.465
	- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	368.189.450.000	423.849.554.465	+ 55.660.104.465
	- Chi phí tiền sử dụng đất	27.640.000.000	27.639.600.000	- 400.000
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	111.778.300.000	197.272.302.746	+ 85.494.002.746
3	Chi phí quản lý dự án	1.196.980.000	1.378.700.097	+ 181.720.097
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	87.557.420.000	12.913.159.345	- 52.296.515.684
5	Chi phí khác		22.347.744.971	
	- Lấy vay ngân hàng	71.410.000.000		
6	Chi phí dự phòng	29.975.030.000	45.425.991.974	+ 15.450.961.974
	Tổng	626.337.180.000	730.827.053.598	+ 104.489.873.598

(Bảng chữ: Bảy trăm ba mươi tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu không trăm năm mươi ba nghìn năm trăm chín mươi tám đồng).

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu: TK Công ty, P.KHĐT, Lâm (2).

Tài liệu đính kèm:

- Hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án do Nhất Nguyên lập ngày 23/02/2024;
- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án ngày 27/02/2024 của SCQC3;
- Báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án ngày 28/02/2024 của Phòng Kỹ thuật;
- Phụ lục về tình hình thực hiện Dự án.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Huy

PHỤ LỤC

VỀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

(Đính kèm Tờ trình số 001/TTr.24-SDC/HDQT ngày 08/04/2024 của Hội đồng quản trị về việc quyết định tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi, giải trí (giai đoạn 1))

1. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1.1 Quyết định thu hồi, giao đất

1.1.1 Pháp lý giao đất

- Quyết định số 732/QĐ-TTg ngày 14/06/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao Công ty là Chủ đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở và nghỉ ngơi, giải trí (giai đoạn 1) tại phường Tân Phong, Quận 7 với quy mô 152.681,00m².

- Công văn số 6771/UBND-ĐT ngày 04/11/2015 của Ủy ban nhân dân (“UBND”) Thành phố Hồ Chí Minh (“Thành phố”) về việc chấp thuận chủ trương tiếp tục thực hiện Dự án (trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ban hành Văn bản này mà dự án chưa hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng, triển khai đầu tư thì sẽ bị xử lý dự án chậm triển khai theo quy định).

- Công văn số 568/BQLKN-QHXD ngày 29/05/2019 của Ban Quản lý Khu Nam (“Ban QLKN”) gửi UBND Thành phố về việc kiến nghị điều chỉnh thu hẹp ranh dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi, giải trí (giai đoạn 1). Theo đó, quy mô Dự án thu hẹp còn 149.751,80m² (vị trí điều chỉnh thu hẹp ranh là khu đất 21 hộ dân bị giải tỏa 1 phần tại hẻm Đình với diện tích khoảng 811,90m² và điều chỉnh quy hoạch không bố trí đường số 9 – kết nối từ Dự án ra đường Lê Văn Lương).

- Công văn số 4338/UBND-ĐT ngày 21/10/2019 của UBND Thành phố về chấp thuận điều chỉnh thu hẹp ranh quy hoạch dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi, giải trí (giai đoạn 1) theo đề nghị của Ban QLKN.

1.1.2 Pháp lý bồi thường

- Hợp đồng số 04/PQLĐT ngày 20/05/2002 giữa Công ty với Ban chỉ đạo đền bù giải tỏa Quận 7 về việc ủy thác công tác đo đạc, kiểm kê, đền bù thiệt hại hoa màu, nhà ở và vật kiến trúc khác cho người sử dụng đất trong Dự án (hợp đồng đã thanh lý năm 2013).

- Phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư số 01/PAĐBGT ngày 02/03/2004 của Hội đồng bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở và nghỉ ngơi, giải trí (giai đoạn 1) tại phường Tân Phong, Quận 7 được Chủ tịch UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1372/QĐ-UB ngày 01/04/2004.

- Hợp đồng số 04/HĐ-BTGPMB ngày 21/09/2015 giữa Công ty với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (“Ban BTGPMB”) Quận 7 về thực hiện công tác lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các hộ dân còn lại trong phạm vi thu hồi đất để thực hiện Dự án.



- Thông báo số 02/TB-NSG ngày 22/01/2005, Thông báo số 08/TB-NSG ngày 23/03/2006, Thông báo số 63/TB-NSG ngày 04/10/2006, Thông báo số 13/TB-NSG.08 ngày 09/04/2008, Thông báo số 29/TB-NSG.08 ngày 16/12/2008, Thông báo số 08/TB-NSG-ĐC.11 ngày 30/06/2011, Thông báo số 45/TB-NSG-ĐC.11 ngày 01/09/2011 và Thông báo số 08/TB-BT.18 ngày 06/03/2018 của Công ty về hỗ trợ thêm đối với các hộ dân có nhà, đất bị giải tỏa tại Dự án.

1.2 Các văn bản liên quan đến việc đầu tư dự án

- Quyết định phê duyệt phương án bồi thường: Số 1372/QĐ-UB ngày 01/4/2004 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định phê duyệt quy hoạch: Số 100/QĐ-BQLKN ngày 31/8/2015 của Ban quản lý Khu Nam.

- Quyết định đầu tư dự án: Văn bản số 465/CTDA-BQL ngày 29/12/2000 của Ban quản lý Khu Nam về việc chấp thuận dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (giai đoạn 1).

- Mục đích dự án: Hình thành khu đô thị vệ tinh của Khu đô thị mới Nam Thành phố, góp phần điều chỉnh dân cư từ nội thành, tạo thêm quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu của cư dân.

+ Nhà ở (nếu là dự án nhà ở, kết hợp mục đích khác):

• Nhà phố, nhà liền kề: 140 căn, diện tích 16.723,1m²;

• Nhà biệt thự: 193 căn, diện tích 51.399,9m².

- Tổng vốn đầu tư: 626.337.180.000 đồng.

2. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

2.1 Tình hình thực hiện công tác bồi thường và quá trình hiệp thương bồi thường với các hộ dân, tổ chức còn lại

2.1.1 Diện tích đất đã bồi thường

Đến nay, Công ty đã phối hợp với Ban BTGPMB Quận 7 thực hiện việc bồi thường cho các hộ dân với diện tích là **136.805,73m²/152.681,00m²**, đạt tỷ lệ **89,60%**. Nếu tính trên phần diện tích dự kiến thu hẹp ranh Dự án, Công ty đã bồi thường cho các hộ dân với diện tích đã bao gồm diện tích 9.607,00m² đất rạch (đất công) là **146.412,73m²/ 149.751,80m²**, đạt tỷ lệ **97,77%**.

2.1.2 Diện tích đất chưa bồi thường

- Diện tích còn lại phải bồi thường: 15.402,28m² (49 hộ dân, 01 tổ chức là UBND phường Tân Phong được UBND Quận tạm quản lý và đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại dự án).

- Về công tác lập hồ sơ bồi thường:

+ 23 hộ dân đã được Ban BTGPMB Quận 7 lập hồ sơ;

+ 03 hộ dân Ban BTGPMB Quận 7 đang triển khai lập hồ sơ nhưng đến nay vẫn chưa hoàn tất việc lập hồ sơ bồi thường cho các hộ dân;

+ 01 tổ chức là UBND phường Tân Phong được tạm giao để quản lý theo Quyết

định số 222/QĐ-UB ngày 17/10/1997 của UBND Quận 7. Hiện nay, khu đất do UBND phường Tân Phong được tạm giao quản lý đang có 04 hộ dân sử dụng; do đó, cần phải làm rõ pháp lý đất đai để bồi thường cho đúng đối tượng (bồi thường hộ dân hay thực hiện nghĩa vụ đất công);

+ 23 hộ dân (21 hộ dân thuộc phạm vi hẻm Đình và 02 hộ dân thuộc quy hoạch đường số 9 kết nối từ đường Lê Văn Lương vào dự án) đã có chủ trương của UBND Thành phố (Công văn số 4338/UBND-ĐT ngày 21/10/2019) về điều chỉnh thu hẹp ranh dự án nên Ban BTGPMB đang tạm ngưng lập hồ sơ bồi thường;

+ Đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại dự án theo bản đồ vị trí, thu hồi giao đất là 10.105m² (đất rạch 9.607m², đất đường đi 498m²).

- Diện tích và loại đất của các hộ dân, diện tích bị giải tỏa (trừ các hộ dân đã có chủ trương điều chỉnh thu hẹp ranh): Chủ yếu có diện tích nhỏ, đất nông nghiệp hoặc xây nhà trên đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện tái định cư theo phương án bồi thường được duyệt. Cụ thể như sau:

STT	Diện tích (m ²)	Số lượng	Loại đất			
			Đất ở mặt tiền đường	Đất ở bên trong	Đất CLN/có nhà	Đất CHN
01	30 - 50	04	-	01	03	-
02	51 - 100	11	-	06	05	-
03	101 - 200	07	01	03	02	01
04	201 - 500	04	02	-	01	01
05	>500	01	-	-	01	-
Tổng cộng		27	03	10	12	02

0117686
CÔNG TY
CỔ PHẦN
HÁT TRIỆU
M SÀI GÒN
HỒ HỒ C

2.1.3 Quá trình hiệp thương bồi thường với các hộ dân, tổ chức còn lại tại Dự án

Ngày 22/04/2017, UBND Thành phố phát hành Công văn số 5140/VP-ĐT về khó khăn, vướng mắc trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án tồn đọng theo Nghị định số 22/NĐ-CP ngày 24/04/1998 của Chính phủ trên địa bàn Quận 7. Theo đó, UBND Thành phố giao UBND Quận 7 nghiên cứu, thực hiện theo ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 2606/STP-VB ngày 24/03/2017, trường hợp còn vướng mắc thì trao đổi thêm với Sở Tư pháp để xử lý theo quy định.

Ngày 11/09/2017, UBND Quận 7 phát hành Công văn số 4841/UBND-BT về xác định giá đất tại thời điểm bồi thường và thống nhất cùng nhà đầu tư về mức hỗ trợ phù hợp để thực hiện dự án. Theo đó, UBND Quận 7 đề nghị “SADECO thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá, để thẩm định giá đất tại khu vực có dự án vào thời điểm hiện nay để làm cơ sở hỗ trợ thêm cho phù hợp với thời điểm thực hiện chi trả bồi thường”.

Trên cơ sở đề nghị nêu trên của UBND Quận 7, năm 2017 Công ty đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng để thực hiện thẩm định giá đất tại Dự án. Ngày 16/11/2017, Công ty phát hành Công văn số 308/CV-NSG.BT.17 đề nghị UBND Quận 7 và Ban BTGPMB Quận 7 xem xét đơn giá các loại đất theo chứng thư thẩm định giá.

Đến ngày 06/03/2018, Công ty phát hành Thông báo số 08/TB-BT.18 ngày 06/03/2018 về thông báo hỗ trợ giá bồi thường tại Dự án. Đồng thời, Công ty có thông báo chi tiết đến từng hộ dân theo hồ sơ bồi thường đã lập (mức giá bồi thường, hỗ trợ thêm cao nhất là 41.000.000 đồng/m² đối với đất ở mặt tiền đường Lê Văn Lương và mức giá bồi thường, hỗ trợ thêm thấp nhất là 6.641.000 đồng/m² đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm không mặt tiền đường).

Bên cạnh đó, Công ty tích cực phối hợp với Ban BTGPMB Quận 7 để hiệp thương bồi thường với các hộ dân (26 hộ dân) nhưng không thành do các hộ dân không đồng ý với đơn giá hỗ trợ thêm của Công ty đã ban hành. Cụ thể các hộ dân yêu cầu Công ty bồi thường (mức giá ghi nhận năm 2022 – 2023) như sau:

- 15 hộ dân yêu cầu hoán đổi đất ở với tỷ lệ 1:1 (các hộ dân này không đủ điều kiện tái định cư theo phương án bồi thường được duyệt).

- 01 hộ dân yêu cầu mức giá bồi thường đất nông nghiệp là 35 triệu đồng/m².

- 03 hộ dân yêu cầu mức giá bồi thường đất nông nghiệp từ 70 – 75 triệu đồng/m².

- 03 hộ dân yêu cầu bồi thường theo giá thị trường.

- 01 hộ dân yêu cầu hoán đổi 75,20m² đất ở (hỗ trợ 40%) bị giải tỏa lấy 100m² đất ở tại Dự án, phần diện tích 75,20m² thanh toán cho Công ty đơn giá 15.000.000 đồng/m² và phần diện tích chênh lệch thanh toán cho Công ty theo đơn giá 40.000.000 đồng/m².

- 01 hộ dân yêu cầu hoán đổi 149m² đất gò bị giải tỏa lấy 200m² đất ở tại Dự án, phần diện tích chênh lệch sẽ thanh toán lại cho Công ty theo giá thị trường.

- 01 hộ dân yêu cầu hoán đổi 148m² đất ở (hỗ trợ 40%) bị giải tỏa lấy 100m² đất ở tại Dự án và nhận tiền bồi thường vật kiến trúc theo phương án bồi thường được duyệt.

- 01 hộ dân vừa kết thúc hồ sơ tranh chấp (có yếu tố nước ngoài), Công ty đã thông tin mức giá bồi thường, hỗ trợ nhưng chưa nhận được phản hồi từ hộ dân.

2.1.4 Các công trình và nền đất bị ảnh hưởng do công ty chưa hoàn tất công tác bồi thường tại dự án

a) Các công trình bị ảnh hưởng

- Điều 1 Quyết định giao đất số 732/QĐ-TTg ngày 14/06/2001 của Thủ tướng chính phủ có nêu:

“... ”

Diện tích đất xây dựng trường tiểu học, nhà trẻ, mẫu giáo, bưu cục – cửa hàng dịch vụ là 6.966m² và diện tích đất giao thông, công viên cây xanh, thể dục thể thao là 76.616m², giao không thu tiền sử dụng đất. Sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật theo dự án được duyệt, Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân thành

phố Hồ Chí Minh để Ủy ban nhân dân thành phố giao cho các đơn vị chức năng quản lý, sử dụng”.

- Theo Quyết định số 100/QĐ-BQLKN ngày 31/08/2015 của Ban Quản lý Khu Nam (“Ban QLKN”) về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án thì diện tích đất giáo dục tại Dự án là 8.569,8m², trong đó:

- + Trường tiểu học: 2.343,6m²;
- + Trường mầm non: 6.226,2m².

- Ngày 04/11/2022, UBND Quận 7 có Công văn số 4318/UBND-QLĐT đề nghị Công ty “khẩn trương hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất trường học và đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật để bàn giao cho Nhà nước quản lý sử dụng theo quy hoạch”.

- Thực hiện đề nghị của các cơ quan chức năng Quận 7 tại các Công văn nêu trên. Công ty đã ký Hợp đồng với Công ty Cổ phần Đo đạc Xây dựng Phúc Thành (“Công ty Phúc Thành”) thực hiện công tác đo đạc, lập bản vẽ, định vị và cắm cọc mốc khu đất Trường Mầm non và Trường Tiểu học thuộc dự án Khu nhà ở và nghỉ ngơi, giải trí (giai đoạn 1) tại Phường Tân Phong, Quận 7.

- Ngày 18/09/2023, Công ty (bên giao) đã phối hợp với các đơn vị có liên quan gồm: Phòng TNMT, QLĐT, UBND phường Tân Phong, Quận 7 (bên nhận) tiến hành kiểm tra hiện trạng và thống nhất việc bàn giao ranh giới khu đất Công ty đã bồi thường tại vị trí trường Tiểu học (diện tích 1.125,2/2.343,60m²), trường Mầm non (diện tích 5.866,70/6.226,20m²) theo bản vẽ số 114/HĐ-SDC do Công ty Phúc Thành lập ngày 06/07/2023 tại Dự án, và đến ngày 28/12/2023 các bên đã hoàn tất việc ký phát hành biên bản ngày 18/09/2023.

b) Các nền đất bị ảnh hưởng

Theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án đã được Ban QLKN phê duyệt tại Quyết định số 100/QĐ-BQLKN ngày 31/08/2015 thì số lượng nền đất Công ty chưa thể đưa vào kinh doanh là **138 nền (23.798,85m²)**. Trong đó, trên phạm vi khu đất chưa bồi thường số nền đất bị ảnh hưởng là **38 nền (4.590,00m²)**, bao gồm:

- Nhà phố: 36 nền (diện tích từ 100m² – 196m²/nền), tương ứng diện tích 4.048,00m².
- Biệt thự: 02 nền (diện tích 271m²/nền), tương ứng diện tích 542,00m².

2.2 Tình hình thực hiện công tác đầu tư xây dựng

2.2.1 Hạ tầng kỹ thuật

- Về đầu tư xây dựng hệ thống giao thông và thoát nước: Đã hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đã bồi thường khoảng 136.805,73m².

- Về đầu tư xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng: đã hoàn thành và bàn giao cơ quan quản lý nhà nước trên phần diện tích đã bồi thường khoảng 136.805,73m².

- Về đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước: đã hoàn thành và bàn giao cơ quan quản lý nhà nước trên phần diện tích đã bồi thường khoảng 136.805,73m².

- Trồng cây xanh đường phố trên phạm vi diện tích khoảng 85.000m².

- Hoàn thành xây dựng trạm xử lý nước thải giai đoạn 1: 250m³/ngày – đêm.
- Thời hạn hoàn thành hạ tầng kỹ thuật: đã hoàn thành năm 2017.

2.2.2 Tình trạng kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án

Đã kết nối ra tuyến đường Lê Văn Lương.

2.2.3 Nhà ở đã xây dựng

- Nhà phố, nhà liên kết: 08 căn, diện tích 800 m²;
- Nhà biệt thự: 55 căn, diện tích 14.950 m²;

2.3 Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính

- Hoàn thành nghĩa vụ tài chính của toàn dự án: 27,64 tỷ đồng (Phiếu báo số 633/CCT/TB ngày 06/04/2006 của Chi cục thuế Quận 7).

- Chi cục thuế quận 7 có Thông báo số 985/CCT-TB ngày 27/03/2014 gửi SADECO về việc thông báo số tiền phạt chậm nộp thuế là 31,11 tỷ đồng theo kết luận của Thanh tra Chính phủ tại văn bản số 2889/KL-TTCTP-V.I ngày 27/10/2011. SADECO đã có văn bản giải trình nhưng chưa nhận được phản hồi.

2.4 Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“GCN”) cho Chủ đầu tư 141/333 GCN, diện tích 32.596,5 m²/67.123 m².

3. TÌNH HÌNH KINH DOANH DỰ ÁN

- Sản phẩm theo quy hoạch: 333 nền, diện tích: 67.123m² (193 nền biệt thự, diện tích 51.399,9m² và 140 nền liên kế, diện tích 16.723,1m²).

- Đã kinh doanh và bố trí tái định cư: 195 nền, diện tích: 43.184m², trong đó:
 - + Kinh doanh: 161 nền, diện tích 38.469m² (141 nền biệt thự, diện tích 37.255m² và 20 nền liên kế, diện tích 1.375m²).
 - + Bố trí tái định cư: 34 nền, diện tích 4.715m² (08 nền biệt thự, diện tích 2.089,5m² và 26 nền liên kế, diện tích 2.625,5m²).
- Chưa kinh doanh: 138 nền, diện tích 23.799m² bao gồm:
 - + Nền biệt thự: 52 nền, diện tích 14.145m² (đã bồi thường 50 nền, diện tích 13.603m² và chưa bồi thường 2 nền, diện tích 542m²).
 - + Nền liên kế: 86 nền, diện tích 9.654m² (đã bồi thường 50 nền, diện tích 5.606m² và chưa bồi thường 36 nền, diện tích 4.048m²).