

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 39/2026/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 05 năm 2026

“V/v Đề nghị Thanh tra Thành phố xem xét, hỗ trợ tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để sớm tái khởi động lại Dự án CT Plaza Nguyên Hồng (quận Gò Vấp cũ) là một trong các dự án tồn đọng, kéo dài”

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh
- Thanh tra Thành phố
- Sở Tài chính
- Sở Xây dựng
- Sở Nội vụ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) được biết, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 4614/STC-TCĐN ngày 26/02/2026 gửi Thanh tra Thành phố *“Về việc báo cáo thực hiện điểm 2 Phần IV Kết luận thanh tra số 63/KL-TTTP-P2 ngày 20/09/2025 của Thanh tra Thành phố”* (đính kèm) về trường hợp Dự án Khu chung cư và thương mại, văn phòng Nguyên Hồng (Dự án CT Plaza Nguyên Hồng), số 18 Nguyên Hồng, phường 1 quận Gò Vấp (cũ), thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án CT Plaza Nguyên Hồng do Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Hồng (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Hồng) làm chủ đầu tư và **đã xây dựng đến tầng thứ 14 nhưng đã dừng thi công** do dự án thuộc diện rà soát pháp lý về sử dụng đất và về thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước do quỹ đất thực hiện dự án có nguồn gốc từ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa nên Hiệp hội đã báo cáo lên Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng tại 06 văn bản sau đây:

- Văn bản số 40/2022/CV-HoREA, ngày 10/06/2022 *“V/v Báo cáo (bổ sung lần 3) kiến nghị của 10 doanh nghiệp đề nghị xem xét tháo gỡ “vướng mắc” của 11 dự án bất động sản, nhà ở thương mại”*, trong đó có Dự án CT Plaza Nguyên Hồng tại số thứ tự 5.

- Văn bản số 107/2022/CV-HoREA, ngày 24/11/2022 *“V/v Báo cáo các vướng mắc, khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và đề xuất một số giải pháp tháo gỡ”*, trong đó có Dự án CT Plaza Nguyên Hồng tại số thứ tự 107 (phần I).

- Văn bản số 31/2023/CV-HoREA, ngày 21/02/2023 *“V/v Báo cáo dự án của Công ty CP Bất động sản Nguyên Hồng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết”*.

- Văn bản số 36/2023/CV-HoREA, ngày 03/03/2023 tổng hợp danh mục dự án bất động sản đề xuất xem xét tháo gỡ vướng mắc trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có Dự án CT Plaza Nguyên Hồng tại số thứ tự 77.

- Văn bản số 43/2023/CV-HoREA, ngày 14/03/2023 *“V/v Báo cáo tình hình thực hiện và kiến nghị tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, thúc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án”*, trong đó có Dự án CT Plaza Nguyên Hồng tại số thứ tự 4.

- Văn bản số 105/2023/CV-HoREA, ngày 05/07/2023 “V/v xin được báo cáo tổng hợp danh sách 158 dự án bất động sản của 120 chủ đầu tư”, trong đó có Dự án CT Plaza Nguyễn Hồng tại số thứ tự 77.

Nay, Hiệp hội xin báo cáo lại nội dung **vướng mắc, khó khăn** và ý kiến **đề xuất giải pháp tháo gỡ** của Công ty TNHH Bất động sản Nguyễn Hồng về Dự án CT Plaza Nguyễn Hồng, như sau:

“1)- Quy mô dự án:

Diện tích đất: 3.400 m²

2)- Tiến độ thực hiện:

Dự án đã thi công phân thô đến tầng 14 và hoàn thành công tác chuẩn bị đổ bê tông sàn tầng 15.

3)- Vướng mắc, khó khăn:

Trong quá trình triển khai thực hiện, khu đất Dự án nằm trong khu vực có điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch theo Quyết định số 7521/UBND-ĐTMT ngày 07/12/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và văn bản số 4872/SQHKT-QHKV2 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc ngày 18/12/2015. Theo đó, Công ty Nguyễn Hồng thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết để điều chỉnh quy mô Dự án phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch mới và xin điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án.

Ngày 03/6/2022, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 1873/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 1, quận Gò Vấp làm cơ sở cho Cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp điều chỉnh Chủ trương đầu tư cho Dự án. Tuy nhiên, đến nay Dự án vẫn chưa được cấp điều chỉnh Chủ trương đầu tư với lý do rà soát một số thủ tục trước đây. Đây là các nội dung đã được xem xét, thẩm định đầy đủ khi các cấp có thẩm quyền phê duyệt cho triển khai thực hiện Dự án.

Việc chậm trễ trong quá trình giải quyết thủ tục của các Cơ quan chức năng làm cho Dự án phải tạm dừng thi công trong thời gian dài gây thiệt hại lớn về kinh tế cho Chủ đầu tư. Ngoài ra, Chủ đầu tư chúng tôi đang phải đối mặt với những khiếu kiện, những hoạt động bủi bời, treo băng rôn thường xuyên của cư dân, yêu cầu Chủ đầu tư nhanh chóng triển khai thi công bàn giao căn hộ. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến hình ảnh và uy tín của Chủ đầu tư.

Là một doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản, Công ty Nguyễn Hồng đã nỗ lực và đảm bảo thực hiện dự án theo đúng các quy định của Pháp luật. Vướng mắc trong quá trình xin điều chỉnh Chủ trương đầu tư không xuất phát từ chính chúng tôi. Các nội dung này đã được trình bày một cách chi tiết trong Đơn xin cứu xét số 1034-22/CV-NH. Công ty Nguyễn Hồng xin được nhấn mạnh lại những điểm chính như sau:

- Công ty Nguyễn Hồng đã được phê duyệt dự án đầu tư, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được phép thi công xây dựng công trình. Như vậy, pháp lý để triển khai dự án đảm bảo theo đúng các quy định của Pháp luật. Cụ thể:

+ Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN ngày 02/04/2009 về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

+ Quyết định 807/QĐ-SXD-TĐDA ngày 20/06/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng của Sở Xây dựng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 008855, số vào sổ T00708 ngày 27/8/2008 do Giám đốc Sở TNMT ký thừa Ủy quyền Chủ tịch UBND Thành phố.

+ Hiện Dự án đang triển khai thi công.

- Cơ sở đầy đủ để được chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư. Cụ thể:

+ Trong quá trình triển khai Dự án, khu đất dự án được điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 7521/UBND-ĐTMT ngày 07/12/2015 của UBND Thành phố và Văn bản số 4872/SQHKT-QHKV2 ngày 18/12/2015 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch đã được cập nhật vào điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 1, quận Gò Vấp tại Quyết định số 1873/QĐ-UBND ngày 03/6/2022.

- Quá trình xin điều chỉnh Chủ trương đầu tư từ năm 2018. Cụ thể:

+ Năm 2018 Công ty Nguyên Hồng đã nộp hồ sơ đến Sở Xây dựng về điều chỉnh Quyết định Phê duyệt dự án đầu tư để cập nhật nội dung dự án, quy mô dự án phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 7521/UBND-ĐTMT ngày 07/12/2015. Tuy nhiên, do UBND Quận Gò Vấp tại thời điểm đó chưa thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/2000 theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được UBND Thành phố phê duyệt năm 2015 nên Sở Xây dựng chưa hoàn tất việc điều chỉnh.

+ Năm 2019 Công ty Nguyên Hồng tiếp tục nộp hồ sơ vào Sở Xây dựng xin điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án nhưng trong thời gian chờ giải quyết hồ sơ thì Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực, do đó Sở Xây dựng có văn bản số 402/SXD-PTĐT ngày 11/01/2021 về hồ sơ chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án Chung cư Nguyên Hồng chuyển Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục giải quyết thủ tục để đảm bảo tính liên tục của hồ sơ.

+ Theo đó, Công ty Nguyên Hồng đã bổ túc hồ sơ xin điều chỉnh Chủ trương đầu tư theo hướng dẫn của Sở Kế hoạch và Đầu tư và nộp vào Sở Kế hoạch và Đầu tư theo biên nhận số 2021210100102342/SKHĐT-DN ngày 10/06/2021.

- Công ty Nguyên Hồng đảm bảo các điều kiện xin điều chỉnh Chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Cụ thể:

+ Về thành phần hồ sơ: Công ty đã đáp ứng theo đúng quy định của Luật Đầu tư.

+ Vướng mắc phát sinh liên quan đến ý kiến rà soát việc hợp tác đầu tư, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hình thành doanh nghiệp, chuyển nhượng vốn và thoái vốn trong Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Hồng mà theo Chủ đầu tư chúng tôi cũng như tham khảo từ các chuyên gia là không phù hợp với trình tự xét duyệt việc xin điều chỉnh Chủ trương đầu tư. Thiết nghĩ, Dự án đã được phê duyệt và triển khai thi công thì các pháp lý về đất đai, về pháp nhân, về điều kiện công ty đủ điều kiện để thực hiện dự án... đã được kiểm tra, đánh giá một cách đầy đủ. Do đó, việc xin điều chỉnh chủ trương đầu tư sau khi đã đáp ứng các điều kiện theo Luật Đầu tư là hoàn toàn phù hợp.

4)- Ý kiến đề xuất giải pháp:

Bằng văn bản này, Công ty Nguyên Hồng một lần nữa kiến nghị UBND Thành phố chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư, các Cơ quan liên quan trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét như sau:

1. Cập nhật điều chỉnh Chủ trương đầu tư cho Dự án theo Luật Đầu tư 2020. Tạo điều kiện cho Dự án được cấp cập nhật Giấy phép xây dựng và tiếp tục triển khai thi công để nhanh chóng bàn giao nhà ở cho Cư dân.

2. Về việc rà soát một số thủ tục liên quan trước đây của Dự án (nếu có), Công ty Nguyên Hồng kiến nghị thực hiện song song với thủ tục chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư. Chủ Đầu tư cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ liên quan phải thực hiện sau khi việc rà soát hoàn tất”.

Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo các Sở, ngành, nhất là Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra Thành phố phối hợp chặt chẽ để thu thập thông tin làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết khó khăn, vướng mắc của các dự án tồn đọng, kéo dài, trong đó có Dự án CT Plaza Nguyễn Hồng, để vừa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà, chủ đầu tư, vừa không làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai. Trong các năm qua, Sở Tài chính đã có ý kiến tại các Văn bản sau đây:

- Tại Văn bản 10582/STC-TCDN ngày 25/10/2025, Sở Tài chính yêu cầu “*Tổng công ty Nông nghiệp - TNHH Một thành viên chịu trách nhiệm kiểm tra, làm rõ việc hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Chung cư Nguyễn Hồng, việc xác định giá trị vốn góp, thoái vốn của Công ty cổ phần Thực phẩm Gò Vấp tại Công ty cổ phần Nguyễn Hồng (thông qua người đại diện phần vốn của Tổng Công ty); trường hợp phát hiện có gây thất thoát, thiệt hại đối với phần vốn góp Tổng Công ty thì đề xuất xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật; kết quả kiểm tra gửi về Sở Tài chính... để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố*”.

- Tại Văn bản 13558/STC-TCDN ngày 20/11/2025, Sở Tài chính đã nhận xét “*Qua rà soát, tại các văn bản nêu trên, Hội đồng thành viên Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn chưa có chính kiến về việc hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Chung cư Nguyễn Hồng, việc xác định giá trị góp vốn, thoái vốn của Công ty cổ phần Thực phẩm Gò Vấp tại Công ty cổ phần Nguyễn Hồng (thông qua người đại diện phần vốn của Tổng công ty) có đảm bảo quy định pháp luật; trường hợp phát hiện có gây thất thoát, thiệt hại đối với phần vốn góp Tổng công ty thì đề xuất xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật. Do đó, để có cơ sở báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra số 63/KL-TTTP-P2 ngày 20/09/2025 của Thanh tra Thành phố, Sở Tài chính đề nghị Hội đồng thành viên Tổng công ty Nông nghiệp Sài Gòn rà soát, có chính kiến cụ thể đối với các nội dung nêu trên; gửi về Sở Tài chính... ”.*

- Sau khi nhận được ý kiến phản hồi của Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn, Sở Tài chính đã có Văn bản 13558/STC-TCDN ngày 20/11/2025 gửi Thanh tra Thành phố có ý kiến như sau: “*Theo kết quả rà soát của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn tại Văn bản số 302/HĐTV-KSNB-PC ngày 31 tháng 10 năm 2025, văn bản số 315/HĐTV-KSNB-PC ngày 14 tháng 11 năm 2025 và Văn bản số 321/HĐTV-KNBS-PC ngày 25 tháng 11 năm 2025; 2. Liên quan đến việc hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Nguyễn Hồng; việc góp vốn, thoái vốn của Công ty Gò Vấp tại Công ty Nguyễn Hồng. Công ty Gò Vấp là Công ty cổ phần hoạt động theo quy định pháp luật doanh nghiệp. Tổng công ty chỉ là một cổ đông trong Công ty Gò Vấp. **Thẩm quyền quyết định việc hợp tác đầu tư, chuyển nhượng cổ phần của Công ty Gò Vấp tại Công ty Nguyễn Hồng thuộc Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc Công ty Gò Vấp...** 3. Về việc quản lý vốn góp của Tổng công ty tại Công ty Gò Vấp... Theo Báo cáo tài chính cơ Công ty Gò Vấp lập tại thời điểm ngày 30/9/2025, vốn góp của chủ sở hữu vẫn là 5.000 triệu đồng (trong đó, Tổng công ty nắm giữ tỷ lệ 49,2%, tương đương 2.460 triệu đồng). Do đó, đến nay **vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Gò Vấp vẫn được bảo toàn**”. Sở Tài chính tổng hợp báo cáo của Hội đồng thành viên Tổng công ty Nông nghiệp Sài Gòn - TNHH Một thành viên **đến Thanh tra Thành phố**. Hội đồng thành viên Tổng công ty Nông nghiệp Sài Gòn - TNHH Một thành viên chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các nội dung đã báo cáo tại các văn bản nêu trên, phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp, phát hiện có gây thất thoát, thiệt hại đối với phần vốn góp của Tổng công ty Nông nghiệp Sài Gòn - TNHH Một thành viên thì đề xuất xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật”.*

Ý kiến đề xuất của Hiệp hội:

Hiệp hội nhận thấy, Quốc hội vừa ban hành **Nghị quyết số 29/2026/QH16** ngày 24/4/2026 về “*Cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức,*

cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài”, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/5/2026 và Chính phủ đang khẩn trương xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội, là căn cứ pháp luật để Thanh tra Thành phố và các Sở, ngành liên quan rà soát để trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài, trong đó có Dự án CT Plaza Nguyên Hồng, trước hết Hiệp hội thống nhất với Công ty Nguyên Hồng đề nghị Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư cho Dự án CT Plaza Nguyên Hồng để Dự án được tái khởi động, thi công trở lại để sớm hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, tránh lãng phí nguồn lực đất đai, nguồn vốn đầu tư, đồng thời xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của chủ đầu tư đối với Nhà nước để vừa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà, chủ đầu tư, vừa không làm thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai,

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tập đoàn CT Group;
- Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Hồng;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**



Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com