

Số: 2336/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 09 tháng 10 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Công văn số 3949/UBND-KTN ngày 09/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2;

Căn cứ Công văn số 3148/UBND-KT ngày 13/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi;

Căn cứ kết luận của Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết kiến nghị, đề xuất của các sở, ngành tại Thông báo số 139/TB-UBND ngày 20/5/2021 và Thông báo số 246/TB-UBND ngày 02/9/2021;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 273/BC-SKHĐT ngày 20/7/2021 và Báo cáo số 347/BC-SKHĐT ngày 28/9/2021 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THUẬN LỢI; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702134666 do phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 12 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 4 năm 2021. Địa chỉ trụ sở chính: Ô 25-26, Lô B, đường Lê Lợi, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NGUYỄN ĐỨC LỢI; sinh ngày 22 tháng 5 năm 1995; quốc tịch Việt Nam; Chứng minh nhân dân số 281152789 do

Công an Bình Dương cấp ngày 19 tháng 11 năm 2020; địa chỉ trường trú tại khu phố 4, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay tại khu phố 4, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; chức vụ: Tổng Giám Đốc.

2. Tên dự án: KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THUẬN LỢI 2

3. Mục tiêu dự án: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại.

4. Quy mô của dự án:

- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 154.598,4m².
- Quy mô dân số: khoảng 3.490 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: tổng số lượng căn hộ: 997 căn, trong đó nhà ở thương mại liền kề: 748 căn, nhà ở xã hội liền kề: 249 căn. Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở: khoảng 138.125,2m².

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng tại dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát phê duyệt và Công văn số 6276/UBND-KT ngày 22/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư quy định tại Điều 2, Quyết định này.

(Số liệu chi tiết quy mô dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

5. Vốn đầu tư của dự án: 877.784.564.926 (Tám trăm bảy mươi bảy tỷ bảy trăm tám mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi sáu) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 175.556.912.985 (Một trăm bảy mươi lăm tỷ năm trăm năm mươi sáu triệu chín trăm mười hai nghìn chín trăm tám mươi lăm) đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động: 702.227.651.941 (Bảy trăm lẻ hai tỷ hai trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi một nghìn chín trăm bốn mươi một) đồng. Trong đó:

+ Vốn huy động từ ngân hàng: 300.000.000.000 đồng.

+ Vốn huy động từ khách hàng: 402.227.651.941 đồng.

Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi	175.556.912.985	100	Tiền mặt	theo tiến độ dự án

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

7. Địa điểm thực hiện dự án: đường Bến Đồn - Vĩnh Tân (QHPK), phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Hoàn thành góp vốn: Quý IV/2022.

- Huy động nguồn vốn từ khách hàng: Quý I/2023 đến Quý IV/2030 (chỉ được huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật).

b) Tiến độ thực hiện từng giai đoạn đối với dự án đầu tư có nhiều giai đoạn:

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư để được bàn giao mặt bằng: Quý VI/2021.

- Tiến độ khởi công công trình: Quý IV/2021.

- Tiến độ xây dựng các hạng mục công trình:

+ Đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Quý IV/2022.

+ Đầu tư công trình nhà ở (nhà ở thương mại liền kề, nhà ở xã hội liền kề): Quý IV/2022 đến Quý IV/2027.

+ Đầu tư các công trình còn lại: Quý IV/2027 đến Quý IV/2030.

- Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào hoạt động: Quý IV/2030.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:

- Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực về việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án theo quy định Điều 6, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, trung thực về việc đã thực hiện tự thỏa thuận, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân trong khu vực dự án. Ủy ban nhân dân tỉnh không giải quyết tranh chấp giữa nhà đầu tư và các hộ dân có liên quan. Trường hợp nhà đầu tư không

đảm bảo việc tự thỏa thuận, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ xem xét, thu hồi chủ trương thực hiện dự án theo quy định. Nhà đầu tư chỉ được thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định chủ trương đầu tư dự án. Đối với phần diện tích đường đất 2.320m² thuộc dự án, đề nghị nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện các thủ tục theo hướng dẫn của Ủy ban nhân dân tỉnh để được xem xét, xác định nhà đầu tư làm chủ đầu tư theo quy định pháp luật về nhà ở.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, nghiệm thu và bàn giao cho địa phương các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án sau khi hoàn thành, đảm bảo đấu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khẩn trương thiết lập các hồ sơ thiết kế kỹ thuật, thỏa thuận kỹ thuật có liên quan đến việc đấu nối giao thông, đấu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý; xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải sau xử lý theo Công văn số 60/UBND-KT ngày 10/01/2019 và Công văn số 1380/UBND-KT ngày 06/5/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát. Đồng thời, tiếp tục phối hợp với địa phương để thống nhất các nội dung về phương án đầu tư xây dựng các tuyến đường quy hoạch phân khu đã được bố trí với hướng tuyến, lộ giới quy hoạch phù hợp.

- Nhà đầu tư chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Thực hiện nghiêm các quy định pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo Công văn số 1688/SXD-QLN ngày 24/5/2021 của Sở Xây dựng.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy....

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện chế độ hoạt động báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

2. Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận đấu nối, hướng dẫn việc thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt; đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng của dự án với hệ thống giao thông của khu vực.

Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao. Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án và kiểm tra việc sử dụng đất theo ranh giới, diện tích và mục đích sử dụng đất của dự án theo quy định.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường và việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai. Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan đúng theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan. Chịu trách nhiệm về khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai và sự phù hợp của dự án về mặt đất đai và môi trường.

4. Sở Xây dựng:

Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị.

Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Chịu trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với các nội dung về nhà ở theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

5. Sở Giao thông Vận tải: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án. Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh dự án đầu tư (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, Sở Tài chính, các đơn vị có liên quan và nhà đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi và được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh. *ld*

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như Điều 3;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- Sở: KHĐT; TNMT, XD, GTVT, TC;
- UBND thị xã Bến Cát;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. *78*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh