

Số: 119 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 07 tháng 04 năm 2022.)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

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

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

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 3313/UBND-KT ngày 19/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để đầu tư dự án phi nông nghiệp của Công ty TNHH Bình Minh;

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 347/TB-UBND ngày 29/12/2021;

Xét Báo cáo số 495/BC-SKHĐT ngày 30/12/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở Bình Minh của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh đề xuất.

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 TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC BÌNH MINH; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702792055 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 18 tháng 07 năm 2019, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 12 tháng 01 năm 2021, địa chỉ trụ sở chính: A14-J7 đường Lê Hoàn, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Tạo; sinh ngày 15 tháng 02 năm 1985; quốc tịch Việt Nam; Chứng minh nhân dân số 281259885 do Công an Bình Dương cấp ngày 04 tháng 04 năm 2017; địa chỉ thường trú tại tổ 14, khu 2, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay tại

tổ 14, khu 2, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

2. Tên dự án: KHU NHÀ Ở BÌNH MINH.

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 nhà ở thương mại (để bán, cho thuê, cho thuê mua).

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 193.319,7m².
- Quy mô dân số: khoảng 3.914 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: khoảng 975 căn nhà ở liền kề thương mại và 297 căn nhà ở xã hội.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ.

- 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 cụ thể quy mô dự án sẽ được xác định theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tại địa phương đã được phê duyệt).

5. Vốn đầu tư của dự án: 1.218.275.722.468 đồng (Một ngàn hai trăm mười tám tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn bốn trăm sáu mươi tám), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư là: 294.000.000.000 đồng, tỷ lệ 24,1% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 924.275.722.468 đồng là vốn vay ngân hàng, tổ chức tín dụng chiếm khoảng 75,9% tổng vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

ST T	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển địa ốc Bình Minh	294.000.000.000	100	Tiền mặt	(theo tiến độ góp vốn)

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: phường Chánh Phú Hòa, 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:

- Vốn góp: Quý IV/2021.

- Vốn huy động: theo tiến độ xây dựng từ năm 2022 đến năm 2028 (chỉ được phép huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật).

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Tiến độ xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật: Quý IV/2023.

- Xây dựng 500 căn nhà liên kế giai đoạn 1 và xây dựng hoàn chỉnh trường mầm non: Quý I/2024 đến Quý IV/2025.

- Xây dựng 500 căn nhà liên kế giai đoạn 2 và xây dựng hoàn chỉnh trường tiểu học: Quý I/2026 đến Quý IV/2027.

- Xây dựng 272 căn nhà liên kế giai đoạn 3: Quý I/2028 đến quý IV/2028.

- Quý I/2029: đưa dự án vào sử dụng.

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.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, nhà đầu tư có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- 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, tỉnh sẽ xem xét, chấm dứt hoạt động dự án theo quy định.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Liên hệ các đơn vị có liên quan để xác định rõ phạm vi đất dự án nằm trong phần đất quy hoạch giao thông (tuyến đường sắt Dĩ An – Lộc Ninh và các tuyến đường khác), đảm bảo phù hợp Quy hoạch tổng thể giao thông vận tải Bình Dương. Liên hệ với địa phương để thống nhất phương án đầu tư xây dựng phần đường trong dự án và cam kết phối hợp cùng địa phương thực hiện đầu tư xây dựng phần đường ngoài ranh dự án để đảm bảo kết nối khu vực và an toàn giao thông.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ thiết kế đấu nối, hồ sơ thiết kế kỹ thuật liên quan đến việc đấu nối giao thông, đấu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý theo quy định và Công văn số 3027/UBND-KT ngày 08 tháng 9 năm 2020 và Công văn 1923/UBND-KT ngày 04 tháng 6 năm 2021 của UBND thị xã Bến Cát, đảm bảo khả năng kết nối của dự án với hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Cần xác định cụ thể các trục đối ngoại, trục chính của dự án để làm cơ sở xây dựng phương án tổ chức giao thông trong khu nhà ở và phương án bố trí các quỹ đất xây dựng nhà ở; đảm bảo quy định về khoảng cách giữa các loại đường, quy định về chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liền kề theo Mục 2.9 - Phần 2 và Điểm 2.6.6 - Mục 2.6 - Phần 2 QCVN 01:2021/BXD. Đối với các vị trí đường phố cắt, cần bố trí đủ quỹ đất phục vụ việc quay đầu xe theo QCVN 07-4:2016/BXD.

- Nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông ở bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để có cơ sở xem xét các phương án tổ chức giao thông phù hợp theo Công văn số 3064/UBND-KTN ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

- 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 (nếu có), đảm bảo đấu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo đồ án quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để được thẩm định, phê duyệt theo quy định trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công theo quy định tại mục 9 Phụ lục II Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ.

- 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 việc thực hiện các thỏa thuận đấu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao (nếu có).

Rà soát các quy hoạch xây dựng tại địa phương, đảm bảo sự đồng bộ trong quy hoạch, sự phù hợp của dự án với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra 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.

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc lập và thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định pháp luật.

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 theo quy định pháp luật về đất đai, 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. Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh, 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 TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh và được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. ld

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TNMT, XD, GTVT;
- UBND tx Bến Cát;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. 7

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh