

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Số: **1824**/QĐ-UBND

Trà Vinh, ngày **28** tháng **11** năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: Ngày **28** tháng **11** năm 2023)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đầu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tấn Tài nộp ngày 04/7/2023 và nộp bổ sung ngày 18/10/2023.

Theo Báo cáo thẩm định số 715/BC-SKHĐT ngày 31/10/2023 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 2234-TB/VPTU ngày 23/11/2023 của Chánh Văn phòng Tỉnh ủy.

### **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 Tấn Tài, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315444425 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/5/2021. Địa chỉ trụ sở chính: số 24, đường 19, Khu dân cư NineSouth, ấp 4, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Điện thoại: 0983.707.086.

**2. Tên dự án:** Khu nhà ở cao cấp Nhật Bản.

**3. Mục tiêu dự án:** Xây dựng nhà ở thương mại theo quy hoạch và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn huyện Càng Long.

**4. Quy mô dự án:**

a) Quy mô sử dụng đất: Diện tích đất dự kiến sử dụng: 16.617,8 m<sup>2</sup>.

- Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất xây dựng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng theo lô	Tầng cao
I	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>10.895</b>	<b>65,56</b>			
1	Đất nhà ở liên kế (17 căn)	3.532	21,25	2.769	78,40	06
2	Đất biệt thự (12 căn)	5.943	35,76	2.184	36,75	06
3	Nhà thương mại - dịch vụ (01 căn)	1.420	8,55	530	37,32	05
II	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>5.722,8</b>	<b>34,44</b>			
1	Đất đường giao thông nội bộ dự án, cấp điện, cấp thoát nước,...	2.408,9	14,50			
2	Đất cây xanh, ...	938,9	5,65			
3	Đất lộ giới Đường Huyện 1	2.375	14,29			
<b>Tổng cộng</b>		<b>16.617,8</b>	<b>100</b>			

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở thương mại: Tổng số 30 căn, trong đó: có 17 căn nhà liên kế; 12 căn nhà biệt thự; 01 nhà ở thương mại dịch vụ.

c) Quy mô kiến trúc dự kiến:

Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn
Căn nhà liên kế	3.532	21,25	06	2.769	14.606	17
Căn nhà biệt thự	5.943	35,76	06	2.184	13.584	12
Nhà ở thương mại dịch vụ	1.420	8,55	05	530	2.432	01
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.895</b>			<b>5.483</b>	<b>30.622</b>	<b>30</b>

d) Quy mô dân số: Khoảng 250 người.

đ) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

- Hạ tầng bên trong dự án: Nhà đầu tư thực hiện đúng theo quy hoạch tổng thể mặt bằng và hồ sơ dự án được cơ quan thẩm quyền chấp thuận, nhất là việc đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Hạ tầng bên ngoài dự án: Khớp nối các hệ thống hạ tầng giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, thông tin liên lạc trong và ngoài phạm vi dự án đảm bảo thống nhất, đồng bộ với các công trình hạ tầng hiện hữu.

e) Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư kinh doanh các sản phẩm bất động sản trong dự án: Nhà ở, công trình thương mại - dịch vụ theo quy định.

5. **Vốn đầu tư của dự án:** 250.000.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tỷ đồng), trong đó: Vốn góp của nhà đầu tư chiếm 20%, vốn huy động chiếm 80%.

6. **Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm.

7. **Địa điểm thực hiện dự án:** Đường huyện 1, ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

8. **Tiến độ thực hiện dự án:**

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

- **Vốn góp:**

S T T	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tấn Tài	50.000.000.000		20%	Tiền mặt và các khoản tương ứng	Theo tiến độ của dự án
	<b>Tổng cộng</b>	<b>50.000.000.000</b>		<b>100</b>		

- **Vốn huy động:** 200.000.000.000 (Hai trăm tỷ đồng), trong đó: Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 125.000.000.000 đồng; vốn huy động thành viên, cổ đông của công ty: 75.000.000.000 đồng.

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

- Đến tháng 02/2024: Thực hiện hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án.

- Từ tháng 3/2024 - 02/2026: Khởi công xây dựng và triển khai thi công xây dựng công trình thuộc dự án.

- Đến tháng 3/2026: Nghiệm thu bàn giao và đưa dự án vào hoạt động.

9. **Ưu đãi đầu tư và điều kiện áp dụng:** Dự án không thuộc đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi đầu tư.

10. **Các điều kiện khác để thực hiện dự án đối với nhà đầu tư:**

- Thực hiện ký cam kết tiến độ và ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư (nếu có).

- Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về chế độ báo cáo định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm về tình hình thực hiện dự án và chế độ báo cáo thuế, thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai, phòng chống cháy nổ, an ninh trật tự, an toàn giao thông, an toàn lao động đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho phép; chấp hành các quy định của chính quyền địa phương;

- Tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, lập thủ tục về môi trường,... trình cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền; thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật liên quan; lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án; thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (*thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công...*), triển khai đầu tư xây dựng công trình tuân thủ theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, kinh doanh bất động sản và các quy định có liên quan.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được phê duyệt. Sau khi hoàn thành, chủ đầu tư sẽ quản lý và vận hành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án; Nhà đầu tư chỉ được chuyển nhượng nhà ở sau khi đã được Sở Xây dựng thông báo bằng văn bản về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật đạt yêu cầu, được cơ quan chức năng xác nhận đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng theo quy định.

- Thực hiện công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung về hồ sơ dự án và hiệu quả đầu tư dự án.

- Thực hiện công tác nghiệm thu, bàn giao, bảo trì, bảo hành theo đúng quy định tại Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Nghiêm túc thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư được quy định trong pháp luật về xây dựng, nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản tại dự án.

- Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai.

## **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. Sở Kế hoạch và Đầu tư theo dõi tình hình thực hiện giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Các Sở, Ban, ngành tỉnh: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân huyện Càng Long và các cơ quan có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, xây dựng, thuế, môi trường,...liên quan đến dự án.

3. Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tấn Tài) có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành tỉnh: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân huyện Càng Long; Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tấn Tài) có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tấn Tài) 01 bản và 01 bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Lưu:VT, KT. 03

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



*Handwritten signature in blue ink, with a small mark above it that appears to be 'Kiem'.*

**Nguyễn Quỳnh Thiện**