

Số: 2319 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 29 tháng 11 năm 2018)

(Điều chỉnh lần thứ 01: ngày 20 tháng 8 năm 2021)

(Điều chỉnh lần thứ 02: ngày 14 tháng 6 năm 2022)

(Điều chỉnh lần thứ 03: ngày 03 tháng 10 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật 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 Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Thực hiện Thông báo số 757-TB/TU ngày 24/4/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về một số chủ trương tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, nhà đầu tư; Công văn số 3021/UBND-KTN ngày 26/4/2024 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện chủ trương tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, nhà đầu tư và Kế hoạch số 1892/KH-UBND ngày 19/3/2024 của UBND tỉnh thực hiện khắc phục các vi phạm, khuyết điểm theo Thông báo số 581-TB/UBKTTW ngày 30/11/2023 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương;

Căn cứ các Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư: số 2401/QĐ-UBND điều chỉnh lần 01 ngày 20/8/2021; số 1600/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 02 ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh cấp cho dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2);

Theo Công văn số 6956/UBND-KTN ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2);

Theo các Quyết định của UBND thành phố Hội An: số 355/QĐ-UBND ngày 01/3/2011 phê duyệt lại Quy hoạch chi tiết điều chỉnh (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An và số 404/QĐ-UBND ngày 14/3/2018, số 712/QĐ-UBND ngày 07/5/2018, số 574/QĐ-UBND ngày 28/4/2021, số 1952/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) tại phường Sơn Phong, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An;

Xét hồ sơ kèm theo Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án ngày 28/4/2023 của Công ty TNHH Thiên Vương Hội An;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 280/BC-SKHĐT ngày 05/7/2023, các Công văn số 2059/SKHĐT-QHTH ngày 18/7/2024 và số 2632/SKHĐT-QHTH ngày 04/9/2024 về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 6956/UBND-KTN ngày 29/11/2018, điều chỉnh lần 01 tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2401/QĐ-UBND ngày 20/8/2021, điều chỉnh lần 02 tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1600/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất

Nội dung diện tích sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch đã được quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số

2401/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 01 ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“7. Diện tích sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch: Theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An, phường Sơn Phong, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam đã được UBND thành phố Hội An phê duyệt tại Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 19/11/2021, như sau:

- Đất ở: diện tích 45.932,50 m², trong đó:

+ Đất ở chính trang: Diện tích 7.187,92 m²; mật độ xây dựng tối đa theo quy định tại Công văn số 820/UBND ngày 10/3/2016 của UBND thành phố Hội An.

+ Đất ở tái định cư: diện tích 16.058,33 m²; mật độ xây dựng tối đa theo quy định tại Công văn số 820/UBND ngày 10/3/2016 của UBND thành phố Hội An.

+ Đất ở khai thác: diện tích 22.686,25 m²; mật độ xây dựng tối đa theo quy định tại Công văn số 820/UBND ngày 10/3/2016 của UBND thành phố Hội An.

- Đất công trình công cộng: diện tích 1.691,41 m²; mật độ xây dựng tối đa theo quy định tại Công văn số 820/UBND ngày 10/3/2016 của UBND thành phố Hội An.

- Đất giao thông: diện tích 30.679,27 m²”.

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai

Nội dung chỉ tiêu quy hoạch của từng loại đất ở đã được quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2401/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 01 ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“10. Chỉ tiêu quy hoạch của từng loại đất ở theo phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An, phường Sơn Phong, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam đã được UBND thành phố Hội An phê duyệt tại Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 19/11/2021.”

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba

Nội dung Phương án tiêu thụ sản phẩm đã được quy định tại khoản 5 Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2401/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 01 ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở để bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở trên phần diện tích khai thác là 22.686,25

m², gồm 186 căn (đất ở chia lô). Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi được cấp thẩm quyền xem xét đủ điều kiện và cho phép.

- Tái định cư với diện tích 16.058,33 m², bố trí tái định cư linh hoạt. Khi bố trí phân lô đảm bảo chiều rộng phân lô tối thiểu 5m đối với đường có mặt cắt ngang 19,5m và chiều rộng phân lô tối thiểu là 4m đối với đường có mặt cắt 13,5m đảm bảo hài hòa, thống nhất về tổ chức không gian cảnh quan để phù hợp với định hướng chung của thành phố.”

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư

Nội dung thời gian và tiến độ đã được quy định tại khoản 6 Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2401/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 01 ngày 20/8/2021 và Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1600/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 02 ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“17. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án

- Đến hết tháng 06/2025 kiên quyết thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại để tiếp tục triển khai các thủ tục tiếp theo của dự án.

- Đến hết tháng 12/2025 triển khai thực hiện hoàn thành dự án, nghiệm thu bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng”.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. Công ty TNHH Thiên Vương Hội An

- Căn cứ nội dung tại Công văn số 6956/UBND-KTN ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2), Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2401/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 01 ngày 20/8/2021, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1600/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 02 ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh và nội dung điều chỉnh này để khẩn trương triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án đảm bảo đúng quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và pháp luật khác liên quan.

- Làm việc với UBND thành phố Hội An để rà soát, đánh giá khả năng thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích còn lại để đề xuất theo một trong các phương án: (1) Trường hợp phần diện tích còn lại là hạ tầng khung đô thị, hạ tầng giao thông kết nối thì kiên quyết, áp dụng mọi biện pháp để giải quyết dứt điểm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực; (2) Khẩn trương hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để tiếp tục triển

khai thi công hoàn thành dự án; (3) Trường hợp không thể tiếp tục giải phóng mặt bằng, không thuộc phạm vi đầu tư hạ tầng khung đô thị, hạ tầng giao thông kết nối thì xem xét, đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500) theo hướng giữ lại chính trạng đô thị hoặc giữ nguyên quy hoạch chi tiết (1/500), điều chỉnh quy mô dự án, bàn giao phần diện tích còn lại cho địa phương để thực hiện các dự án đầu tư công sau này, phần diện tích đất ở khai thác (nếu có) sẽ được dùng để bố trí tái định cư cho các dự án đầu tư công trên địa bàn.

- Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về chế độ báo cáo định kỳ hằng tháng, quý, năm về tình hình thực hiện dự án; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, chế độ báo cáo thuế theo đúng quy định và 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; chấp hành các quy định của địa phương.

- Triển khai thực hiện dự án đảm bảo theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Đông Bắc thành phố Hội An (giai đoạn 2) đã được UBND thành phố Hội An phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 19/11/2021.

- Thực hiện thủ tục điều chỉnh nghĩa vụ tài chính liên quan đến nội dung điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có).

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục đầu tư xây dựng điều chỉnh (nếu có) bao gồm: báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp giấy phép môi trường, cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình và các thủ tục liên quan khác theo quy định.

- 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 và các quy định của UBND tỉnh; 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.

- Không được uỷ quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

2. UBND thành phố Hội An có trách nhiệm chỉ đạo đơn vị thực hiện công tác bồi thường và các phòng, đơn vị, địa phương liên quan tích cực phối hợp với chủ đầu tư giải quyết các tồn tại, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và đôn đốc chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thi công đảm bảo theo quy hoạch được duyệt và thời gian tiến độ đã được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh, phát huy hiệu quả, mục tiêu dự án.

Trường hợp đến hết tháng 06/2025 mà không hoàn thành công tác bồi thường giải phóng phần diện còn lại; phối hợp với chủ đầu tư để rà soát, đánh giá khả năng thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đề xuất

hướng xử lý trên cơ sở Kế hoạch số 1892/KH-UBND ngày 19/3/2024 của UBND tỉnh để kết thúc dự án.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư, UBND thành phố Hội An tổ chức thực hiện các hồ sơ, thủ tục về đất đai, giao đất, xác định mức thu tiền sử dụng đất,... của dự án theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

4. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Hội An và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp, theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty TNHH Thiên Vương Hội An trong quá trình triển khai thực hiện các dự án, đảm bảo tiến độ đã được UBND tỉnh điều chỉnh và theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật, chủ trương của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 757-TB/TU ngày 24/4/2024, chỉ đạo của UBND tỉnh tại Kế hoạch số 1892/KH-UBND ngày 19/3/2024 và Công văn số 3021/UBND-KTN ngày 26/4/2024.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Công văn số 6956/UBND-KTN ngày 29/11/2018, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2401/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 01 ngày 20/8/2021, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1600/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 02 ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Hội An; Giám đốc Công ty TNHH Thiên Vương Hội An và thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty TNHH Thiên Vương Hội An và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- BCSD UBND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, NCKS, KTTH, KTN_(Đ).

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



Trần Nam Hưng