

Số: 3704/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 08 tháng 11 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2016 của UBND Tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2019 của UBND Tỉnh phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu năm 2020 và giai đoạn 2021- 2025;

Căn cứ Quyết định số 547/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của UBND Tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thị xã Phú Mỹ;

Quyết định số 1876/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2018 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư số 9 Đô thị mới Phú Mỹ;

Căn cứ Tờ trình đề ngày 08/6/2020 và văn bản số 06/VTP ngày 12 tháng 9 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Tín Phát kèm theo hồ sơ thuyết minh Dự án;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 3926/SXD-QLN ngày 18/9/2021, Báo cáo thẩm định số 66/BC-SXD ngày 04/6/2021 và Tờ trình số 25/TTr-SXD ngày 03/03/2021,

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:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển - Địa ốc Vạn Tín Phát; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3500719091 được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 21/10/2005 và thay đổi lần thứ 12 ngày 08/11/2019; Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng, có ngành nghề Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

- Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 08 khu phố Hương Điền, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Lại Minh Phương, sinh ngày: 24/4/1976, giới tính: Nam, dân tộc: Kinh, Quốc tịch: Việt Nam; Căn cước công dân số 077076000205 do Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 27/10/2016; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 65M6 Khu phố Long Hiệp, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Chỗ ở hiện tại: Số 65M6 Khu phố Long Hiệp, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở Tân Phước - Vạn Phát.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ khu nhà ở cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt, đồng thời đáp ứng cho các đối tượng có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn thị xã Phú Mỹ và khu vực lân cận khác nhằm cụ thể hóa Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND ngày 21/01/2016.

4. Quy mô dự án:

a) Quy mô dự án có diện tích đất: Khoảng 17.022,65 m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng nhà ở (nhà ở liên kế): 9.800,26 m², đất giao thông: 6.337,39 m² và đất cây xanh – hoa viên: 885 m².

- Mật độ xây dựng : 60 %.
- Hệ số sử dụng đất: 2,5 lần.
- Tầng cao: 3 - 4 tầng.
- Tổng số căn nhà: 100 căn nhà liên kế.

(Chi tiết kèm bản vẽ tổng mặt bằng dự án)

b) Quy mô dân số: Khoảng 400 người.

c) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Căn cứ khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% để đầu tư nhà ở xã hội và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo cam kết và quy định của pháp luật về đất đai.

d) 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, khu đô thị:

- Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án bằng nguồn vốn của nhà đầu tư và bàn giao cho nhà nước để quản lý, vận hành. Nhà đầu tư đã cam kết không yêu cầu nhà nước hoàn trả kinh phí đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với UBND thị xã Phú Mỹ và các cơ quan quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung bên ngoài hàng rào dự án, hướng dẫn thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp nước - phòng cháy chữa cháy, thoát nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, chiếu sáng, ...) theo đúng quy hoạch được duyệt; thực hiện đầu tư xây dựng các công trình công cộng, hạ tầng xã hội theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Vốn đầu tư của dự án:

Tổng vốn đầu tư do nhà đầu tư đề xuất (chưa bao gồm giá trị đất đầu tư vào dự án) là 97,87 tỷ đồng (Bằng chữ: Chín mươi bảy tỷ, tám trăm bảy mươi triệu đồng), tương đương 4,25 triệu đô la Mỹ (Bằng chữ: Bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đô la Mỹ); Trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án (Vốn chủ sở hữu của Doanh nghiệp): 19,57 tỷ đồng (Bằng chữ: Mười chín tỷ, năm trăm bảy mươi triệu đồng), tương đương 850.000 đô la Mỹ (Bằng chữ: Tám trăm năm mươi nghìn đô la Mỹ).

- Vốn huy động: 78,3 tỷ đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi tám tỷ, ba trăm triệu đồng*), tương đương 3,40 triệu đô la Mỹ (*Bằng chữ: Ba triệu, bốn trăm nghìn đô la Mỹ*).

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp:

ST T	Tên nhà đầu tur	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn (đồng)
		VNĐ	Tương đương USD			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Tín Phát	19.570.000	850.000	20	Tiền mặt	Theo tiến độ dự án đến tháng 01/2023.

- Vốn huy động: Theo tiến độ dự án đến tháng 01/2023.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: **18 tháng.**

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Tín Phát):

- Thực hiện các quyền và trách nhiệm được quy định tại Điều 25, Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014.

- Liên hệ với các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế Tỉnh và UBND thị xã Phú Mỹ để được hướng dẫn và thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính và các thủ tục khác có liên quan để đầu tư xây dựng dự án theo quy định hiện hành.

- Thực hiện hoàn chỉnh thủ tục đất đai để thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định của Luật Đất đai; Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án theo tiến độ đã cam kết và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Trong quá trình đầu tư dự án, nhà đầu tư phải tuân thủ các quy định của pháp luật về thuế, đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, kinh doanh bất động sản, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định pháp luật khác liên quan đến lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh đã đăng ký.

- Đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường, thực hiện các nội dung khác về bảo vệ môi trường theo quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ; có hệ thống thu gom nước mưa và nước thải riêng biệt, tuân thủ Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải; tuân thủ Quyết định số 43/2011/QĐ-UBND ngày 23/8/2011 của UBND Tỉnh về phân vùng phát thải khí thải, xả nước thải theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường trên địa bàn tỉnh.

- Rà soát, hoàn chỉnh Tổng mặt bằng Dự án theo các chỉ tiêu, tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam hiện hành và phù hợp với quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp không gian kiến trúc với khu vực xung quanh, đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật trong quá trình thực hiện các thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp phép xây dựng; thực hiện các thủ tục phòng cháy và chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước), tĩnh không, quy hoạch kiến trúc, bảo vệ môi trường...

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư, các quy định hướng dẫn khác có liên quan.

- Có trách nhiệm liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện thủ tục ký quỹ đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, tuân thủ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Việc xây dựng và kinh doanh phải tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết đã phê duyệt và cơ cấu sản phẩm nhà ở; phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án.

- Chấp hành việc thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, được quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án các thông tin quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 19 của Luật Nhà ở.

- Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác.

- Chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền khi đáp ứng được các điều kiện quy định tại Khoản 17, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ; Khoản 7, Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ và Khoản 3, Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ.

- Liên hệ Sở Xây dựng để thực hiện thủ tục bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

- Trước khi khởi công xây dựng, Nhà đầu tư phải:

+ Liên hệ với UBND thị xã Phú Mỹ để được cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình;

+ Trường hợp có thay đổi một trong các nội dung: Tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở thì nhà đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận bổ sung dự án trước khi thực hiện xây dựng;

+ Liên hệ các cơ quan chuyên ngành để hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án đầu tư như: thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp phép xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...), tĩnh không, quy hoạch kiến trúc, bảo vệ môi trường...

- Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện Dự án theo định kỳ hàng quý, 06 tháng, hàng năm và khi kết thúc dự án cho UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm các sở, ngành liên quan:

a) Đối với Sở Xây dựng: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục về quy hoạch, xây dựng dự án theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật khác có liên quan; theo dõi, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ hàng quý, 06 tháng, hàng năm và khi kết thúc dự án cho UBND tỉnh theo quy định của pháp luật.

b) Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và bảo vệ môi trường.

c) Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư: Hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan đến dự án theo chức năng quản lý về lĩnh vực đầu tư theo quy định.

d) Đối với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh: Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án; Hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan đến dự án thuộc chức năng quản lý ngành theo quy định.

đ) Đối với UBND thị xã Phú Mỹ:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, giám sát nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo tiến độ và quy hoạch được phê duyệt;

- Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch khu vực; Cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình cho nhà đầu tư;

- Tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (cấp điện, cấp, thoát nước, đường giao thông, công viên, cây xanh...) do nhà đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý theo quy định. Phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh trật tự trong khu vực của dự án.

- Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện Dự án theo định kỳ hàng quý, 06 tháng, hàng năm và khi kết thúc dự án cho UBND tỉnh, đồng gửi Sở Xây dựng và Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của pháp luật.

e) Các Sở, ngành căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao báo cáo UBND tỉnh tình hình triển khai thực hiện dự án theo định kỳ hàng quý, 06 tháng, hàng năm và khi kết thúc dự án, đồng gửi Sở Xây dựng và Sở Kế hoạch và 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.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thị xã Phú Mỹ, Cục Thuế tỉnh và Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển - Địa ốc Vạn Tín Phát có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển - Địa ốc Vạn Tín Phát và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. / *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TH2, TH5.

5)



Nguyễn Văn Thọ