ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4927 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 13 tháng 12 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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;

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 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết số 385/NQ-HĐND ngày 24 tháng 3 năm 2023 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh đợt 1, năm 2023;

Căn cứ Nghị quyết số 40/2024/NQ-HĐND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của HĐND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2021, Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2024 và Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất năm đầu huyện Thọ Xuân;

Căn cứ Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Thọ Xuân;

Căn cứ Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân;

Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo kết quả thẩm định số 8177/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc đề nghị chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện

công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân (kèm theo hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư của Công ty cổ phần Tập đoàn Sentosa Việt Nam).

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận Công ty cổ phần Tập đoàn Sentosa Việt Nam là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa với nội dung như sau:

Điều 1. Thông tin về Nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Tên nhà đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Sentosa Việt Nam.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2803093647 đăng ký lần đầu ngày 15/11/2023, thay đổi lần 1 ngày 02/4/2024; cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa.

- Mã số thuế: 2803093647.

- Địa chỉ: Số 264 Lý Nhân Tông, phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam.

2. Đối tác cùng thực hiện: Công ty cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình (theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/2024/TTĐT/SENTOSA-HBC ngày 27/7/2024) cùng tham gia thực hiện với vai trò là nhà thầu xây lắp;

- Mã số doanh nghiệp: 0302158498, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 37 ngày 23/12/2022.

- Mã số thuế: 0302158498.

- Địa chỉ trụ sở chính: 235 Võ Thị Sáu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điều 2. Thông tin về Dự án đầu tư

1. Các nội dung chính của dự án: Theo Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

2. Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 765.368.000.000 đồng.

- Vốn góp của nhà đầu tư: 115.000.000.000 đồng, tương đương 4.753.834 đô la Mỹ.

- Vốn huy động: 650.368.000.000 đồng, tương đương 26.884.709 đô la Mỹ.

(tỷ giá của đồng Việt Nam với đô la Mỹ: 01 đô la Mỹ = 24.191 đồng Việt Nam theo tỷ giá Kho bạc Nhà nước Việt Nam công bố tại Thông báo số 6237/TB-KBNN ngày 31/10/2024).

3. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp:

STT	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 Tập đoàn Sentosa Việt Nam	115.000.000.000	4.753.834	100%	Tiền mặt	Theo tiến độ dự án

- Vốn huy động (dự kiến): 650.368.000.000 đồng, tương đương 26.884.709 đô la Mỹ;

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Không quá 05 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư); dự kiến:

- Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường GPMB, giao đất cho nhà đầu tư và hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư: 15 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng dự án: Từ tháng thứ 16 đến tháng thứ 52.

- Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng từ tháng thứ 53 đến tháng thứ 60.

Điều 3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm *(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)*.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn chủ sở hữu và vốn vay để bảo đảm thực hiện dự án theo đúng như cam kết. Khi kinh doanh bất động sản, căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay lại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp phải bảo đảm tuân thủ quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, tại Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; đồng thời, phải đảm bảo các quy định về chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định Luật Nhà ở năm 2023 và quy định của pháp luật có liên quan.

- Chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và mọi thiệt hại phát sinh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thủ tục quy định tại Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận, quy định tại quyết định này (bao gồm việc ký kết hợp đồng với đối tác cùng thực hiện) và các quy định có liên quan của pháp luật.

- Thực hiện các thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định; khẩn trương hoàn thành hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thỏa thuận đảm bảo theo quy định của pháp luật. Chỉ được triển khai thi công xây dựng dự án sau khi hoàn thành đầy đủ các hồ sơ, thủ tục theo quy định.

- Định kỳ hàng quý, hàng năm, báo cáo cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan thống kê trên địa bàn về tình hình thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

- Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm và cam kết khác đúng theo quy định của pháp luật và chủ trương đầu tư của dự án đã được phê duyệt.

- Có trách nhiệm ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thời hạn nêu trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thực hiện hủy quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

2. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước

a) UBND huyện Thọ Xuân

- Khẩn trương rà soát khu đất thực hiện dự án, trường hợp có tài sản công, báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý đúng theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Xây dựng kế hoạch cụ thể về công tác bồi thường GPMB; ký cam kết tiến độ, mốc thời gian hoàn thành GPMB với nhà đầu tư để tổ chức triển khai thực hiện công tác bồi thường GPMB theo đúng tiến độ trong chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt, đảm bảo theo tiến độ thực hiện dự án và quy định hiện hành của pháp luật.

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư, báo cáo UBND tỉnh tiến độ thực hiện dự án hàng quý, hàng năm theo quy định. Trường hợp trong thực hiện có khó khăn, vướng mắc, báo cáo UBND tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện bảo đảm thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường

- Hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư thủ tục về đất đai và các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

- Kiểm tra, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật đất đai đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sentosa Việt Nam khi thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Thực hiện thủ tục giao đất, tính giá đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

d) Sở Xây dựng

- Hướng dẫn, kiểm tra các điều kiện theo quy định của pháp luật khi nhà đầu tư kinh doanh bất động sản và làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

- Hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư các thủ tục về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

e) Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc triển khai

thực hiện dự án của nhà đầu tư và thực hiện các nội dung có liên quan đến lĩnh vực quản lý theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Công ty cổ phần Tập đoàn Sentosa Việt Nam; các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sentosa Việt Nam; một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H13.(2024)xin YK chap thuan Sentosa

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

Mai Xuân Liêm