

Số: **3009** /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày **18** tháng **11** 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 số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 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 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư.*

*Xét Báo cáo số 305/BC-SKHĐT ngày 25/10/2022 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 chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng do Công ty Cổ
phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn 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:

Tên nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN ĐẦU TƯ KIM SƠN;
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700146867 do phòng Đăng ký kinh
doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 08
tháng 11 năm 1999, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 07 tháng 6 năm 2021. Địa
chỉ trụ sở chính: Số 15/9 khu phố Bình Đường 2, phường An Bình, thành phố Dĩ
An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NGUYỄN DUY QUANG; sinh ngày 01
tháng 11 năm 1982; quốc tịch Việt Nam; Chứng minh nhân dân số 026044295 do
Công an thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 5 năm 2015; địa chỉ thường
trú và chỗ ở hiện nay tại 85/10 khu phố 4, phường Trung Mỹ Tây, quận 12, thành
phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Giám đốc.

**2. Tên dự án: KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI
DỊCH VỤ VĂN PHÒNG.**

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 chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ - văn phòng theo quy định của pháp luật.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: Khoảng 10.655,27m².
- Quy mô dân số: Khoảng 3.200 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 1 khối chung cư hỗn hợp cao 38 tầng (2 tầng hầm); số lượng căn hộ khoảng 1.647 căn (1.127 căn hộ chung cư, 492 căn hộ thương mại dịch vụ - văn phòng, 28 căn shophouse).
- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có 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 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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 nội dung quy định tại Điều 2 Quyết định này.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tại địa phương).

5. Vốn đầu tư của dự án: 2.397.951.192.743 (Hai nghìn ba trăm chín mươi bảy tỷ chín trăm năm mươi một triệu một trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi ba) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 489.897.247.641 đồng, chiếm tỷ lệ 20,4% tổng vốn đầu tư;
- Vốn huy động: 1.908.053.945.102 đồng. Trong đó:
 - + Vốn huy động từ ngân hàng: 730.000.000.000 đồng.
 - + Vốn huy động từ khách hàng: 1.178.053.945.102 đồng.

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

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn	489.897.247.641	100	Tiền mặt	theo tiến độ dự án

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 thực hiện dự án: số 15/9 khu phố Bình Đường 2, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp của nhà đầu tư: đã hoàn thành góp vốn để thực hiện dự án.
- Vốn vay: từ quý IV/2022.
- Vốn huy động từ khách hàng: sau khi đáp ứng điều kiện theo quy định.

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

- Tiến độ xây dựng cơ bản: quý I/2024.
- Tiến độ hoàn thành công tác nghiệm thu công trình, lắp đặt máy móc, thiết bị đưa công trình vào hoạt động: quý I/2025.

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:

- Thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- 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 ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- 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, 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.

- Có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện đầy đủ các thủ tục đất đai theo quy định pháp luật. Liên hệ 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.

- 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 và đầu tư mở rộng tuyến đường kết nối, đảm bảo phương án giao thông đã cam kết.

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm 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.

- 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, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ xem xét, chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông (*với cơ quan chủ quản của tuyến đường Quốc lộ 1A và công ty Thanh Lễ*); thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và trước khi lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính toán, bố trí đảm bảo hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và các Quy chuẩn hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Thiết kế diện tích có công năng sử dụng văn phòng kết hợp lưu trú trong Dự án phù hợp với các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng và các quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn quốc gia hiện hành, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định khi lập dự án đầu tư xây dựng. Đồng thời, liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục đất đai đối với loại hình văn phòng kết hợp lưu trú (*officetel*) theo các quy định pháp luật về đất đai hiện hành.

- 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 hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1688/SXD-QLN.

- 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...

- 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 thành phố Dĩ An:

Hướng dẫn thực hiện quy hoạch và tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án, đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đô thị Dĩ An được phê duyệt.

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).

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 Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn và một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. 4

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TNMT, XD, GTVT;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- UBND tp Dĩ An;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. 7 8

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh