

Số: 3184/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 09 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Căn cứ các quy định khác có liên quan;

Xét nội dung đề nghị cấp quyết định chủ trương đầu tư kèm theo hồ sơ của Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Điền Phước ngày 10 tháng 11 năm 2017; Văn bản số 03/CV-2018 ngày 24/01/2018, Văn bản số 02/BC-Điền Phước ngày 25/02/2019 và Văn bản số 03/CV-Điền Phước ngày 24/7/2019 bổ sung một số nội dung liên quan đến việc xác định cơ cấu nguồn vốn và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và các hồ sơ có liên quan.

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 652/BC-SKHĐT ngày 04 tháng 9 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Điền Phước, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp 0303346656 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 05 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 02 tháng 11 năm 2018 do Phòng Đăng ký Kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, trụ sở chính tại 24A Phan Đăng Lưu, phường 6, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; số điện thoại: 08.38411375;

Đại diện theo pháp luật bởi: Ông Trần Việt Khoa, sinh ngày 06/11/1978, Quốc tịch: Việt Nam, Chứng minh nhân dân số 260879188 do Công an tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/12/2007; địa chỉ thường trú: B1 Khu tập thể xây dựng, khu phố 3, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam; chỗ ở hiện tại: 174 Đặng Thùy Trâm, phường 13, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; chức danh: Giám đốc.

Thực hiện đầu tư dự án với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: KHU DÂN CƯ ĐIỀN PHƯỚC.

2. Mục tiêu và quy mô dự án:

- Mục tiêu: Xây dựng mới khu dân cư kết hợp thương mại gồm: Công trình công cộng, Thương mại – Dịch vụ, nhà liên kế phố, khu cây xanh – thể dục thể thao với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực.

- Quy mô dự án: thực hiện theo quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được duyệt UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4218/QĐ-UBND ngày 24/11/2017.

3. Địa điểm thực hiện dự án: xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 02 tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 8131/2017 và số 8132/2017 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác lập ngày 11/7/2017*).

4. Diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 952.013 m²

5. Tổng vốn đầu tư dự án: 2.399,5 tỷ đồng.

Trong đó:

- Vốn chủ sở hữu là 400 tỷ đồng, tương đương 16% tổng mức đầu tư.

- Vốn vay ngân hàng là 1.999,5 tỷ đồng, tương đương 84% tổng mức đầu tư.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ tháng 9/2019 đến tháng 12/2021:

+ Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và các thủ tục về đất đai.

+ Xin chấp thuận chuyển đổi đất lúa sang đất ở đô thị; lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập hồ sơ thiết kế thi công và tổng dự toán; xin cấp giấy phép xây dựng.

- Từ năm 01/2022 đến tháng 06/2023: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cơ sở hạ tầng, cây xanh cảnh quan của dự án.

- Từ năm 06/2023 đến tháng 12/2025:

+ Xây dựng hoàn chỉnh các công trình nhà ở; công trình công cộng, thể dục thể thao; công trình Trường Mầm Non, Trường Phổ thông Cơ sở, Trường Phổ thông Trung học; Công trình thương mại, dịch vụ.

+ Đối với Công trình hành chính và Công trình Trường Tiểu học: Công ty sẽ bàn giao khu đất cho địa phương đầu tư xây dựng ngay sau khi hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng dự án vào năm 2023. Đối với phần diện tích đất đầu tư xây dựng công trình hành chính và công trình Trường Tiểu học, Công ty không yêu cầu nhà nước hoàn trả chi phí đầu tư hạ tầng.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Dự án đầu tư không thuộc lĩnh vực, địa bàn được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế xuất nhập khẩu, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, các loại thuế khác và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Tuân thủ các quy định của quyết định chủ trương đầu tư, các quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.
2. Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo cam kết tại hồ sơ đăng ký cấp quyết định chủ trương đầu tư; Đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng;
3. Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo đầy đủ các điều kiện về tài chính và các điều kiện khác có liên xuyên suốt quá trình thực hiện dự án nhằm đảm bảo thực hiện dự án theo tiến độ đã đăng ký. Quá trình thực hiện dự án trường hợp có thay đổi về các nội dung về dự án đầu tư quy định tại Quyết định này, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.
4. Thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án trong vòng 06 tháng kể từ ngày được cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án nhưng phải thực hiện trước thời điểm giao đất cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.
5. Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án và trình Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, phê duyệt theo quy định. Báo cáo đánh giá tác động môi trường phải thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị dự án và là căn cứ để cấp có thẩm quyền xem xét đầu tư dự án theo quy định tại Điều 19 và Điều 25, Luật Bảo vệ môi trường năm 2018. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình sau khi hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án được duyệt.
6. Phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch rà soát, tổng hợp diện tích đất lúa cụ thể đến từng thửa đất trong hồ sơ địa chính để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, Điều 58, Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1, Điều 9 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Khi thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, nhà đầu tư tuân thủ các quy định về quản lý và sử dụng đất lúa theo quy



định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất lúa.

Nhà đầu tư chỉ lập thủ tục đất đai, xây dựng sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất lúa theo quy định. Trường hợp dự án không được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất lúa, quyết định chủ trương đầu tư dự án bị thu hồi nhà đầu tư chịu các chi phí đã bỏ ra và không được quyền khiếu nại.

Sau khi có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của cấp có thẩm quyền, nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục đất đai, xây dựng và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

7. Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn cập nhật và đưa vào Kế hoạch, Chương trình phát triển Nhà ở của tỉnh. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình và đi vào hoạt động khi được chấp thuận đưa vào Kế hoạch, Chương trình phát triển Nhà ở của tỉnh.

8. Theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt tại Quyết định số 4218/QĐ-UBND ngày 24/11/2017 của UBND tỉnh có quy hoạch Công trình thương mại dịch vụ nhưng không nêu cụ thể công trình thương mại dịch vụ nào (trung tâm thương mại, siêu thị hoặc chợ). Theo quy hoạch ngành vị trí thực hiện dự án chưa được quy hoạch trung tâm thương mại, siêu thị hoặc chợ. Do đó, trường hợp chủ đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, siêu thị hoặc chợ thì chủ đầu tư liên hệ Sở Công Thương để được hướng dẫn lập hồ sơ đề nghị xem xét, bổ sung quy hoạch theo quy định.

9. Đối với phần diện tích kênh rạch hiện hữu qua vị trí dự án, đề nghị Nhà đầu tư phải đảm bảo các yêu cầu về hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ. Không được bồi đắp, uốn nắn dòng chảy, chỉ được đầu tư tạo cảnh quan và phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định. Trường hợp trong ranh dự án có các tuyến đường dân sinh hiện hữu, lưu ý Nhà đầu tư khi triển khai xây dựng dự án phải đảm bảo hệ thống giao thông đi lại của các hộ dân xung quanh khu vực dự án.

10. Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng bàn giao lại cho địa phương và không yêu cầu nhà nước hoàn trả chi phí đầu tư hạ tầng đối với các công trình hành chính và công trình Trường Tiểu học và đảm bảo thực hiện tiến độ xây dựng theo như cam kết của nhà đầu tư tại văn bản số 03/CV-Điền Phước ngày 24/7/2019.

11. Có trách nhiệm duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước.

12. Việc thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đô thị của tỉnh Đồng Nai và tuân thủ các quy định của quyết định chủ trương đầu tư, các quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

13. Thực hiện chế độ báo cáo thống kê, chế độ báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định.

14. Quá trình thực hiện các thủ tục về đất đai, trường hợp trong phạm vi dự án có đất do Nhà nước trực tiếp quản lý thì phần diện tích này phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật Đất đai.

15. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho người mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 4. Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Quyết định này được lập thành 09 (chín) bản; 01 (một) bản cấp cho nhà đầu tư, 01 (một) bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và 07 (bảy) bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, Công Thương và UBND huyện Nhơn Trạch./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Lưu: KTN.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Văn Vĩnh

