

Số: 3979/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 31... tháng 12 năm 2024)

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 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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;

Căn cứ Thông báo số 50/TB-UBND ngày 11/3/2022 và Thông báo số
99/TB-UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại Phiên
họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 7 - khóa X;

Xét Báo cáo số 435/BC-SKHĐT ngày 30/11/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu
tư tại về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự
án Nhà ở an sinh xã hội Toàn Mỹ của Công ty cổ phần Tổng Công ty Toàn Mỹ đề
xuất;

Căn cứ Thông báo số 414/TB-UBND ngày 18/12/2024 của UBND tỉnh tại
phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 79 - khóa X.

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 Tổng Công ty Toàn Mỹ; Giấy chứng nhận
đăng ký doanh nghiệp mã số 3700321798 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế
hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/10/2005, đăng
ký thay đổi lần thứ 20 ngày 13/02/2023; địa chỉ trụ sở chính tại Khu phố Hòa
Lân, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thế Hùng; sinh ngày 22/11/1973;
quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 001073017211 do Cục cảnh sát đăng
ký quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 16/4/2018; địa chỉ
thường trú và chỗ ở hiện tại số 90 ngõ 293 Tổ 10, phường Ngọc Thụy, quận Long
Biên, thành phố Hà Nội; chức danh: Tổng giám đốc.

2. Tên dự án: DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TOÀN MỸ.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở; kinh doanh bất động sản đối với các sản phẩm của dự án.

4. Quy mô của dự án:

- Tổng diện tích đất: 10.776 m².
- Mật độ xây dựng: 40%.
- Số tầng: 30 tầng (không kể tầng hầm và tầng thang tum).
- Diện tích xây dựng: 4.519 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 115.023,6 m².
- Đất xây dựng: 4.159 m², tỷ lệ 40% tổng diện tích.
- Đất cây xanh, tiện ích, hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông: 6.617 m², tỷ lệ 60% tổng diện tích.

- Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất dự án gồm: nhà ở xã hội cao tầng; hạ tầng kỹ thuật; sân đường nội bộ; cây xanh, cảnh quan, diện tích đỗ xe nằm trong ranh giới dự án.

- Số lượng căn hộ chung cư: khoảng 1.204 căn (01 khối chung cư cao 30 tầng và 2 tầng hầm).

- 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 điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư 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: 1.560.000.000.000 đồng (Một ngàn năm trăm sáu mươi tỷ), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 312.000.000.000 đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư.

- Vốn vay và vốn huy động: 1.248.000.000.000 đồng, chiếm 80% tổng vốn đầu tư.

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

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty cổ phần Tổng công ty Toàn Mỹ	312.000.000.000	20	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: phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: từ quý IV/2024 đến quý II/2027.

- Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư: từ năm 2024-2027.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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 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.

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với 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.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp cùng UBND phường Thuận Giao, UBND thành phố Thuận An để thực hiện việc đầu tư, mở rộng đường Thuận Giao 09 theo Công văn số 5213/UBND-KT ngày 30/12/2024 của UBND thành phố Thuận An; 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.

- Trong quá trình thi công và vận hành khai thác dự án, phải đảm bảo thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy... hành lang an toàn lưới điện, bảo vệ môi trường, tài nguyên nước và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện chế độ 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, phòng cháy chữa cháy...

2. 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.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Hỗ trợ, hướng dẫn UBND thành phố Thuận An trong việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phù hợp là nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu, đầu tư và không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty Toàn Mỹ trong việc lập hồ sơ và thực hiện quy trình thủ tục đánh giá tác động môi trường của Dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; thực hiện tuân thủ các quy định về bảo vệ tài nguyên nước theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước, khoáng sản trong quá trình triển khai thực hiện Dự án.

4. Sở Xây dựng:

Nội dung về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện ở bước sau theo đúng quy định tại Điều 82 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 27 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Theo dõi, quản lý, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh đối với việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài và cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở đối với Dự án; phối hợp Công an tỉnh, Nhà đầu tư rà soát kiến nghị của Bộ Công an đối với dự án (nếu có).

Chủ trì hướng dẫn và kiểm tra, giám sát 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. 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 UBND 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:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định.

6. Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định. Chịu trách nhiệm về sự phù hợp có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án, đảm bảo khả năng làm nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

7. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận đấu nối, hướng dẫn việc thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt; Hỗ trợ chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư, mở rộng đường Thuận Giao

09 theo Công văn số 5213/UBND-KT ngày 30/12/2024 của UBND thành phố Thuận An để kết nối hệ thống hạ tầng của dự án với hệ thống giao thông của khu vực, đồng thời ưu tiên thực hiện đầu tư tuyến đường Thuận Giao 09 theo quy hoạch phân khu (lộ giới 22m), để mở rộng không gian phát triển.

Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án và kiểm tra việc sử dụng đất theo ranh giới, diện tích và mục đích sử dụng đất của dự án theo quy định.

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch bảo vệ môi trường theo đúng quy định pháp luật. Theo đó lưu ý trong quá trình thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án cần làm rõ tiêu chuẩn nước thải của dự án phải đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành trước khi xả thải ra ngoài.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường và 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.

8. Cục thuế tỉnh

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định; hỗ trợ và hướng dẫn Công ty Toàn Mỹ trong việc thực hiện các điều kiện ưu đãi về thuế theo quy định (nếu có).

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.

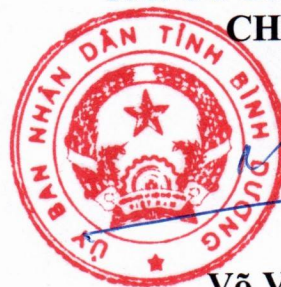
2. Công ty cổ phần Tổng Công ty Toàn Mỹ, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Tổng Công ty Toàn Mỹ và hai bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh.

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TC, TNMT, XD, GTVT;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- Cục Thuế;
- UBND tp Thuận An;
- LĐVP(T), Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. 7 10

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh