

Số: 2284/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 02 tháng 8 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;

Căn cứ Công văn số 3900/UBND-KT ngày 01/8/2023 của UBND tỉnh về việc
chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự
án phi nông nghiệp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons;

Xét Báo cáo số 284/BC-SKHĐT ngày 24/7/2024 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
Khu dân cư Bình An Đông Tây do Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons đề xuất;

Căn cứ Thông báo số 273/TB-UBND ngày 02/8/2024 của Ủy ban nhân dân
tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 67 - 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 ĐỊA ỐC BCONS; Giấy chứng nhận
đăng ký doanh nghiệp số 0314704166 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch
và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận lần đầu ngày 28 tháng 10 năm
2017, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 8 năm 2023. Địa chỉ trụ sở chính:
176/1-176/3 đường Nguyễn Văn Thương, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Lưu Bình; sinh ngày: 15 tháng 02 năm
1984; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 066084000193 do Cục Cảnh sát
Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 26/12/2021; địa chỉ trường trú và chỗ

ở hiện nay tại 606/32/8/5, Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: KHU DÂN CƯ BÌNH AN ĐÔNG TÂY.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua).

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 31.387,5m².
- Quy mô dân số: khoảng 3.900 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 03 khối chung cư 29 tầng với khoảng 1.940 căn hộ, 01 khối thương mại dịch vụ 36 tầng có các diện tích thương mại, dịch vụ công cộng và 2 tầng hầm; mật độ xây dựng 40,79%; hệ số sử dụng đất toàn khu 11,13 lần.

- 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.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án được xác định theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định).

5. Vốn đầu tư của dự án: 2.297.944.346.000 đồng (Hai nghìn hai trăm chín mươi bảy tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng), trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 460.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;
- Vốn huy động: 1.837.944.346.000 đồng, trong đó:
 - + Vốn huy động từ ngân hàng: 604.538.884.000 đồng.
 - + Vốn huy động từ khách hàng: 1.233.405.462.000 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 Địa ốc Bcons	460.000.000.000	100	Tiền mặt	Đã hoàn thành

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: Thửa đất số 2318, 2320, tờ bản đồ số 39, phường Bình An, 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 (*theo báo cáo của nhà đầu tư*).
 - Vốn vay ngân hàng và vốn huy động từ khách hàng: từ tháng 08/2024 - tháng 05/2027 (*chỉ được huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật*).
- b) Tiến độ đầu tư xây dựng dự án:
- Hoàn thành các thủ tục đầu tư để khởi công: từ tháng 08/2024 - tháng 12/2024.
 - Khởi công công trình: tháng 12/2024.
 - Xây dựng công trình nhà ở: từ tháng 12/2024 - tháng 12/2026.
 - Hoàn thành dự án đưa dự án vào sử dụng/hoạt động: từ tháng 12/2026 - tháng 05/2027.

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, hiệu quả dự án, hồ sơ nguồn gốc đất và các số liệu tại Đề xuất dự án đầu tư 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.

- Có trách nhiệm 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.

- Lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường cho dự án và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, cấp phép theo quy định; hồ sơ, trình tự, thủ tục, thời gian theo quy định tại Điều 42, Điều 43 của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Điều 29 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022. Mẫu của hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường được quy định tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

- 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; thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương 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, tính toán, bố trí đảm bảo các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy chuẩn hiện hành (giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, PCCC cấp điện, rác, vệ sinh môi trường, chỗ để xe, cây xanh, giáo dục, sinh hoạt cộng đồng...) đảm bảo phục vụ cho dự án trước khi lập hồ sơ xin phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo đúng quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung đã cam kết với cơ quan có thẩm quyền.

- 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.

- 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 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...

- Cung cấp biện pháp thi công cho Truyền tải điện miền Đông 2 để thỏa thuận biện pháp an toàn trước khi thi công theo quy định của Luật điện lực hiện hành. Trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định về khoảng cách an toàn phóng điện và hành lang an toàn lưới điện cao áp theo quy định của Luật Điện lực hiện hành.

- Phối hợp với đơn vị quản lý vận hành đường dây Truyền tải điện miền Đông 2 để thực hiện các biện pháp an toàn cho tuyến đường dây trong quá trình thi công dự án trong và gần hành lang an toàn lưới điện, cũng như khi đưa dự án vào vận hành, không để xảy ra tai nạn điện và sự cố đường dây do vi phạm khoảng cách an toàn điện.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An:

- Rà soát, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo đồng bộ các cấp độ quy hoạch, kế hoạch: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, phát triển nhà ở; quy mô dân số, mật độ xây dựng, tỷ lệ cây xanh trong dự án và đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật,.. theo quy định hiện hành. Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đầu 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:

- Chịu trách nhiệm việc Công ty đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, thực hiện các thủ tục về môi trường của dự án theo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan 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, xây dựng, kinh doanh bất động sản theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan 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 chấp thuận chủ trương 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 Địa ốc Bcons, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An 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 Địa ốc Bcons và hai bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TC, TNMT, XD, GTVT;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- Cục Thuế;
- UBND tp Dĩ An;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. 4 10

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh