

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;
Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 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 một số điều của Luật Đầu tư;
Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;
Căn cứ Thông tư liên tịch số 21/2015/TTLT-BKHĐT-BNV ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Nội vụ hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Kế hoạch và Đầu tư thuộc UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và phòng Tài chính – Kế hoạch thuộc UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;
Căn cứ Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh về phê duyệt Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh năm 2020 và giai đoạn 2021 – 2025;
Căn cứ Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ;
Căn cứ Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thị xã Phú Mỹ;
Căn cứ Văn bản số 13866/UBND-VP ngày 28 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ;
Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ nộp ngày 18/03/2022,
Xét báo cáo thẩm định số 64/BC-SKHĐT ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,

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:

- Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313310754 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/6/2015, thay đổi lần thứ 2 ngày 02/3/2021;

- Địa chỉ trụ sở: Số 85 đường Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh Tuấn, sinh ngày 23/11/1967, Quốc tịch: Việt Nam, căn cước công dân số: 001067001325 ngày cấp 08/3/2018, nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và QL DL về dân cư; Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: BT số 9A, đường Nguyễn Gia Thiều, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Chức danh: Giám đốc.

2. Tên dự án: Tổ hợp thương mại căn hộ Phú Mỹ (tên thương mại TUMYS Phú Mỹ).

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng tại khu đất có diện tích 10.503 m², trong đó có 02 nguyên đơn, gồm 02 block N1, N2 với chiều cao tối đa của công trình là 25 tầng nổi + 01 tầng tum thang và 2 tầng hầm, gồm các căn hộ để ở và các dịch vụ - thương mại - tiện ích với đầy đủ tiện nghi, kang trang, nhằm đáp ứng nhu cầu ở, vui chơi, mua sắm của người dân, chuyên gia sống và làm việc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các vùng lân cận.

4. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích khu đất khoảng 10.503 m², gồm 02 block N1 và N2, cụ thể: Lô N1: diện tích 4.013,3 m², diện tích xây dựng 1.935,5 m², mật độ xây dựng 57%, số tầng cao tối đa là 25 tầng; Lô N2: diện tích 6.489,7 m², diện tích xây dựng 3.696 m², mật độ xây dựng 57%. Số tầng cao tối đa là 25 tầng, chiều cao công trình là 94m.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: gồm 02 block N1 và N2 cao 25 tầng; 02 tầng hầm (tầng hầm 1 và tầng hầm 2), tầng tum, chiều cao công trình là 94 m; Tổng số căn hộ ở 1.262 căn và 57 căn hộ thương mại (trong đó: Lô N1 gồm 568 căn hộ ở và 16 căn thương mại, dịch vụ; Lô N2 gồm 694 căn hộ ở và 41 căn thương mại, dịch vụ).

- Quy mô dân số: khoảng 3.268 người.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% để đầu tư nhà ở xã hội và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích của dự án. Nhà đầu tư cam kết nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án.

- 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 trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cấp 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 chi tiết quy mô dự án được xác định theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ được phê duyệt tại Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 08/4/2021 của UBND tỉnh).

5. Vốn đầu tư của dự án: 1.772.000.000.000 đồng (Một nghìn, bảy trăm bảy mươi hai tỷ đồng), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 354.400.000.000 đồng (tương đương 15,2 triệu USD); tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 1.417.600.000.000 đồng (tương đương 60,9 triệu USD); tỷ lệ 80% tổng vốn đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Lô N1+N2, khu dân cư đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
	VNĐ	Tương đương USD			
Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ	354,4 tỷ đồng	15,2 triệu USD	20 %	Tiền mặt	+ Tháng 4/2022 – Tháng 8/2022: 10 tỷ đồng. + Tháng 9/2022 – Tháng 10/2022: 88,6 tỷ đồng. + Tháng 11/2022 - Tháng 01/2023: 111,6 tỷ đồng. + Tháng 02/2023 – Tháng 12/2023: 43,6 tỷ đồng. + Năm 2024: 43,6 tỷ đồng. + Năm 2025: 43,6 tỷ đồng. + Tháng 01/2026 – Tháng 5/2026: 13,4 tỷ đồng.

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

- Tháng 4/2022 – Tháng 9/2022: Lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

- Tháng 10/2022– Tháng 4/2023: Đầu tư xây dựng phần móng của dự án.

- Tháng 5/2023 – Tháng 5/2026: Thi công hoàn chỉnh, đưa vào hoạt động khối nhà thuộc lô N1 + N2.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: theo các quy định hiện hành và theo xác định của Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư (Công ty TNHH Thương mại Phú Mỹ):

- Thực hiện các quyền và trách nhiệm được quy định tại Điều 25, Điều 26 Luật Nhà ở.

- Liên hệ với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế Tỉnh và UBND thị xã Phú Mỹ để được hướng dẫn và thực hiện thủ tục ký quỹ (nếu có), đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án và các thủ tục khác có liên quan để đầu tư xây dựng dự án theo quy định hiện hành.

- Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án theo tiến độ đã cam kết và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Trong quá trình đầu tư dự án, nhà đầu tư phải tuân thủ các quy định của pháp luật về thuế, đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, kinh doanh bất động sản, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định pháp luật khác liên quan đến lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh đã đăng ký.

- Trong quá trình lập hồ sơ quy hoạch, thiết kế xây dựng, tuân thủ các chỉ tiêu, tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam hiện hành và phù hợp với quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp không gian kiến trúc với khu vực xung quanh, đảm bảo sự đầu nối hạ tầng kỹ thuật trong quá trình thực hiện các thủ tục phòng cháy và chữa cháy, đầu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước), tỉnh không, quy hoạch kiến trúc, bảo vệ môi trường...

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư, các quy định hướng dẫn khác có liên quan.

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, tuân thủ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Việc xây dựng và kinh doanh phải tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt và cơ cấu sản phẩm nhà ở; phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo quy định.

- Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 19 của Luật Nhà ở; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện Dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án cho chính quyền địa phương và Sở Xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Trường hợp vi phạm các hoạt động đầu tư tại Việt Nam, sẽ bị xử phạt hành chính theo quy định tại Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư và quy định pháp luật điều chỉnh nếu có.

- Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác.

- Liên hệ Sở Xây dựng để thực hiện thủ tục bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Nhà ở và các quy định pháp luật liên quan.

- Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác các thông tin, số liệu, nội dung Hồ sơ đề nghị thực hiện dự án đã nộp ngày 18/3/2022, các văn bản giải trình liên quan.

- Về chế độ báo cáo:

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư về UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư 2020; báo cáo định kỳ 06 tháng và hàng năm về giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định tại Nghị định 29/2021/NĐ-CP ngày 23/6/2021 của Chính phủ và Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; thực hiện báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Thực hiện các chế độ báo cáo theo quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản (Sở Xây dựng có hướng dẫn biểu mẫu tại Văn bản số 3837/SXD-QLN ngày 13/9/2021).

- Trước khi khởi công xây dựng, Nhà đầu tư phải:

+ Liên hệ với chính quyền địa phương để được cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình;

+ Trường hợp có thay đổi một trong các nội dung: Tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở thì nhà đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản chấp thuận bổ sung dự án trước khi thực hiện xây dựng;

+ Liên hệ các cơ quan chuyên ngành để hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án đầu tư như: Thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp phép xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...), tĩnh không, quy hoạch kiến trúc, bảo vệ môi trường...

2. Trách nhiệm các sở, ngành liên quan:

a) Đối với Sở Xây dựng: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục về quy hoạch (nếu có), xây dựng dự án theo quy định của Luật nhà ở, xây dựng, đô thị và pháp luật khác có liên quan; Xác định cụ thể các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trách nhiệm đầu tư của Nhà đầu tư và bàn giao cho nhà nước quản lý sau khi xây dựng; các thủ tục về xây dựng dự án theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật khác có liên quan; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ hàng quý, 06 tháng, hàng năm và khi kết thúc dự án cho UBND tỉnh theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư.

b) Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh và UBND thị xã Phú Mỹ hướng dẫn Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ thực hiện các thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất và nhà ở

xã hội thuộc dự án; các thủ tục khác có liên quan để đầu tư xây dựng dự án theo quy định hiện hành; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3834/SXD-QLN ngày 13/9/2021.

c) UBND thị xã Phú Mỹ có trách nhiệm:

+ Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, giám sát nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo tiến độ và quy hoạch được phê duyệt.

+ Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch khu vực; Cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình cho nhà đầu tư.

+ 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 dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

+ Tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng...) do Nhà đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý theo quy định. Phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh trật tự trong khu vực của dự án.

3. UBND tỉnh sẽ chấm dứt hoạt động/tạm ngừng thực hiện trong trường hợp Nhà đầu tư không triển khai dự án theo cam kết tại Quyết định chủ trương đầu tư này và theo quy định tại Điều 47, 48 Luật Đầu tư 2020 và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Quyết định chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục thuế tỉnh, UBND thị xã Phú Mỹ và Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty TNHH Thương mại Tùng Mỹ một bản, một bản được lưu tại UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Như điều 3;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, TH2, TH5. (H)

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



Nguyễn Công Vinh