

Số: 2296 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 22 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 2343/UBND-KT ngày 19/5/2022 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 Bất động sản Địa ốc An Thịnh – ATT LAND;

Xét Báo cáo số 271/BC-SKHĐT ngày 19/7/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao Nghệ thuật - Art Stella do Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh – ATT LAND đề xuất;

Căn cứ Thông báo số 285/TB-UBND ngày 16/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 68 - 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 BẤT ĐỘNG SẢN ĐỊA ỐC AN THỊNH – ATT LAND; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702869163 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 20 tháng 4 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 07 tháng 11 năm 2022. Địa chỉ trụ sở chính tại 153/19, đường 30/4, khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông HỒ BẠCH THẢO; sinh ngày 15 tháng 11 năm 1976; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 089076000270 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10 tháng 7 năm 2021; địa chỉ thường trú tại 77/22F Ngô Gia Tự, phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay tại 10.03 Chung cư Samland Airport, 86 Nguyễn Hồng, phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở NGÔI SAO NGHỆ THUẬT - ART STELLA.

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.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 5.361,4m² (chưa trừ phần diện tích 929,2m² đất nằm trong ranh Quy hoạch giao thông đường D3, D4 và diện tích đất nằm ngoài ranh Quy hoạch dự án thực hiện theo quy hoạch địa phương).

- Diện tích phù hợp quy hoạch thực hiện dự án: 4.432,2m².

- Quy mô dân số: khoảng 1.330 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng gồm 02 tầng hầm và 31 tầng cao; số lượng khoảng 504 căn hộ chung cư và 01 căn thương mại dịch vụ.

- 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 của quy mô dự án, cơ cấu sản phẩm được xác định theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định).

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 1.172.530.275.000 (Một nghìn một trăm bảy mươi hai tỷ, năm trăm ba mươi triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 234.506.055.000 (Hai trăm ba mươi bốn tỷ, năm trăm lẻ sáu nghìn, không trăm năm mươi lăm nghìn) đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động: 938.024.220.000 đồng, trong đó:

+ Vốn vay từ tổ chức tín dụng: 200.000.000.000 đồng;

+ Vốn huy động từ khách hàng: 738.024.220.000 đồng.

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 Bất động sản Địa ốc An Thịnh - ATT LAND	234.506.055.000	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: khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn: đã góp đủ.

- Tiến độ huy động nguồn vốn vay: Quý III/2024 (chỉ được phép huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật).

- Tiến độ huy động nguồn vốn từ khách hàng: từ Quý II/2025 (chỉ được phép huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật).

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

- Tiến độ thực hiện các thủ tục hồ sơ pháp lý của dự án: Quý III-IV/2024.

- Tiến độ xây dựng phần cọc của dự án: Quý IV/2024 - Quý I/2025.

- Tiến độ xây dựng phần ngầm của dự án: Quý I/2025 - Quý III/2025.

- Tiến độ xây dựng phần thân của dự án: Quý III/2025 - Quý II năm 2027.

- Tiến độ hoàn thiện và đưa công trình vào hoạt động: Quý IV/2025 - Quý IV/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 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.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định pháp luật. Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

- Có trách nhiệm đầu tư mới hệ thống thoát nước đầu vào hệ thống thoát nước trên đường Thống Nhất nhằm thoát nước mưa cho dự án và cho khu vực và đầu tư hệ thống và nhà máy xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống nước mưa ngoài dự án theo phương án đã đề xuất và cam kết thực hiện.

- Liên hệ các 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 đầu nối giao thông; thỏa thuận đầu 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 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.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An, UBND phường Bình Thắng thực hiện đầu tư đường D3 đầu nối với dự án theo cam kết của nhà đầu tư. 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...

- 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...

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, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, chỉ tiêu dân số, mật độ xây dựng, tầng hầm, văn phòng kết hợp lưu trú, tỷ lệ cây xanh trong dự án,... 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.

- Hướng dẫn, giám sát việc đầu tư đường D3 theo cam kết của 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 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 về nội dung đánh giá nguồn gốc sử dụng đất, sự phù hợp với các quy định pháp luật việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. 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.

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.

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, xây dựng, kinh doanh bất động sản 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 Bất động sản Địa ốc An Thịnh – ATT LAND, 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 Bất động sản Địa ốc An Thịnh – ATT LAND 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. 7 10

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



[Signature]
Võ Văn Minh