

Số: 2356 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 7 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 12 tháng 7 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

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 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số Điều của Luật Nhà ở;

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 Quyết định số 4151/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2025 và năm 2021, 2022;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, hồ sơ kèm theo do Nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển nộp ngày 22 tháng 6 năm 2021, điều chỉnh bổ sung lần 1 ngày 18 tháng 01 năm 2022 và hoàn thiện ngày 30 tháng 3 năm 2022;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 48/BC-SKHĐT ngày 18 tháng 5 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:

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0314548453, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 8 năm 2017, thay đổi lần thứ 6 ngày 26 tháng 7 năm 2021 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế (tại Việt Nam): 0314548453.

Địa chỉ trụ sở: P26-03, Saigon Centre, Tháp 2, số 67 Đường Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: (028)38456231.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lee Keck Meng; sinh ngày: 19 tháng 10 năm 1977; quốc tịch: Malaysia; Hộ chiếu số K39427131 cấp ngày 23 tháng 01 năm 2017 tại Malaysia; địa chỉ thường trú: 330 D Jalan Stutong Baru, Lorong Stutong Baru 4.93350 Kuching Sarawak, Malaysia, địa chỉ liên lạc: Saigon Centre, Tòa 2, 67 Lê Lợi, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; chức danh: Tổng giám đốc.

2. Tên dự án: Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17.

3. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành VSIC
1	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 và kinh doanh bất động sản là các sản phẩm nhà ở thấp tầng.	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô đầu tư:

- Diện tích khu đất: 15.312,8m²;
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 15.312,8m², trong đó:
 - + *Diện tích đất cây xanh cách ly tuyến điện: 1.397,7m²;*
 - + *Diện tích đất ở: 9.836m²;*
 - + *Diện tích đất cây xanh nhóm ở: 1.193m²;*
 - + *Diện tích đất giao thông nội bộ: 828,1m²;*
 - + *Diện tích đất giao thông đơn vị ở: 2.058m²;*
- Mật độ xây dựng toàn khu: 40%;
- Mật độ xây dựng trên lô đất nhà ở liên kế: ≤ 67,9%
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,2 lần
- + Loại hình nhà ở: Nhà thấp tầng.
- + Phân khúc nhà ở: Nhà ở thương mại.
- + Hình thức kinh doanh: Bán cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở phù hợp với quy định pháp luật.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- Số lượng nhà ở: 43 căn.
- Quy mô dân số (dự kiến): 172 người.

(Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chính xác được xác định cụ thể khi dự án được thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và cấp Giấy phép xây dựng)

4.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định pháp luật về đất đai phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiến có trách nhiệm thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh công cộng, vườn hoa nhóm ở, tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì và liên hệ cơ quan quản lý chuyên ngành để thống nhất phương án bàn giao, tiếp nhận, quản lý, duy tu bảo dưỡng theo quy định.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh dự án (nếu có), Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn thành nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật.

- Đối với hạ tầng xã hội của dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có hạ tầng xã hội) sau khi hoàn thành nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

5. Vốn đầu tư của dự án:

Tổng vốn đầu tư dự án là 342.800.000.000 (Ba trăm bốn mươi hai tỷ, tám trăm triệu) đồng Việt Nam, nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án như sau:

- Vốn Chủ sở hữu góp để thực hiện dự án: 132.999.000.000 (Một trăm ba mươi hai tỷ chín trăm chín mươi chín triệu) đồng Việt Nam, chiếm 38,8% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 209.801.000.000 (Hai trăm lẻ chín tỷ tám trăm lẻ một triệu) đồng Việt Nam, chiếm 61,2% tổng vốn đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: kể từ ngày có Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận nhà đầu tư đến ngày 25 tháng 11 năm 2065.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất thuộc số thửa 69-70, tờ bản đồ số 27, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

8.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

a) Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển	132.999.000.000		100	Tiền mặt	Trong vòng 03 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư

b) Vốn huy động: 209.801.000.000 (Hai trăm lẻ chín tỷ, tám trăm lẻ một triệu) đồng Việt Nam, bằng phương án huy động và dự kiến vay trong vòng 36 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư như sau:

- Ký hợp đồng vay vốn của các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư hoặc phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật: Tiến độ dự kiến tùy thuộc vào việc chấp thuận dự án đầu tư và tình hình triển khai dự án thực tế.

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư (nếu có): không

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

- Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản: trong vòng 36 tháng kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Tiến độ hoàn công đưa công trình vào hoạt động: trong vòng 48 tháng kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

9.1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và quy định của các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

9.2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế Xuất khẩu, Thuế Nhập khẩu và các văn bản hướng dẫn, điều chỉnh có liên quan.

9.3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

9.4. Các hình thức hỗ trợ đầu tư (nếu có): không.

10. Các điều kiện khác của Nhà đầu tư để thực hiện dự án:

- Chỉ được triển khai hoạt động đối với các lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện khi đáp ứng các điều kiện và/hoặc được cấp Giấy phép/Giấy chứng nhận/Chứng chỉ hành nghề hoặc văn bản xác nhận... theo quy định pháp luật hiện hành; chấp hành quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các quy định về bảo vệ môi trường; phòng, chống cháy nổ; an toàn lao động và quy định pháp luật khác có liên quan đến lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh đã đăng ký. Nhà đầu tư thực hiện đúng ý kiến các Sở ngành theo các cam kết tại công văn số 0101/2022/CV-PK ngày 18 tháng 01 năm 2022.

- Chịu trách nhiệm việc xác định tổng vốn đầu tư dự án theo đúng quy định; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của số liệu cung cấp và hiệu quả đầu tư dự án.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý vốn chủ sở hữu đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn vay theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc thực hiện đầu tư dự án theo đúng tiến độ.

- Chủ động liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố để hoàn tất thực hiện các thủ tục, nghĩa vụ tài chính liên quan (nếu có).

- Đóng góp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực thực hiện dự án theo quy định pháp luật hiện hành và ý kiến của cơ quan quản lý địa phương theo quy định pháp luật.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo Điều 72 Luật Đầu tư và cập nhật đầy đủ, kịp thời, chính xác các thông tin liên quan vào Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo Điều 71 Luật Đầu tư và chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

- Nhà đầu tư cam kết chịu trách nhiệm thực hiện đúng ý kiến các Sở ngành theo tại Công văn số 0101/2022/CV-PK ngày 18 tháng 01 năm 2022.

- Tổ chức, triển khai thực hiện, quản lý dự án theo đúng quy định pháp luật và các cam kết của Nhà đầu tư.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp, sử dụng đúng mục đích theo quy định pháp luật đối với địa điểm thực hiện dự án đã đăng ký. Cơ quan đăng ký đầu tư không giải quyết tranh chấp phát sinh (nếu có) liên quan đến địa điểm thực hiện dự án đăng ký.

- Trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đúng các quy định nêu trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm của Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định pháp luật Việt Nam.

- Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo Điều 48 Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn, điều chỉnh có liên quan.

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. Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè:

- Rà soát đánh giá việc thực hiện đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt khi lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực.

- Phối hợp với các cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thoả thuận đầu nối, hướng dẫn thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, cấp, thoát nước, cây xanh, chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc...) theo đúng quy hoạch được duyệt; đảm bảo kết nối hạ tầng dự án với hệ thống hạ tầng công cộng khu vực nhằm đảm bảo giao thông cho cư dân của dự án.

- Phối hợp với các cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm trong việc thực hiện dự án và xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án.

- 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; đồng thời phối hợp Nhà đầu tư theo dõi, kiểm tra tiến độ thực hiện dự án, việc chấp hành pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở của Nhà đầu tư và kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm việc thẩm định pháp lý sử dụng đất; sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất; các yêu cầu về môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; việc chấp hành pháp luật đất đai và môi trường của Nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cùng các cơ quan liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) từ việc rà soát, cập nhật điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy định.

3. Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng quy định tại Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015.

- Chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến nhà ở theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và sự phù hợp của dự án đầu tư đối với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố đã được phê duyệt.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện việc kiểm tra hoạt động đầu tư xây dựng của Nhà đầu tư để đảm bảo việc xây dựng đúng quy hoạch, thiết kế quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phối hợp cùng các Sở, ban, ngành, cơ quan liên quan, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định pháp luật.

4. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Chịu trách nhiệm về pháp lý quy hoạch tại địa điểm thực hiện dự án.

5. Sở Giao thông vận tải: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện việc đánh giá tác động giao thông của dự án để xác định được quy mô đầu tư cho phù hợp với hạ tầng giao thông tại khu vực, tránh gây quá tải cho hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo tiến độ mà Nhà đầu tư đã đăng ký.

7. Giao các Sở ngành có liên quan: căn cứ chức năng nhiệm vụ để hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, đảm bảo việc thực hiện Dự án Khu nhà ở thấp tầng - Phân khu số 17 tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển theo đúng các nội dung đã quy định tại Quyết định này và quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và người đại diện pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 bản gốc; 01 (một) bản cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển; 01 (một) bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và 01 (một) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTUB: CT, các PCT;
- Cục Thống kê; Cục Hải quan;
- Công an TP; Bảo hiểm Xã hội TP;
- VPUB: PCVP/ĐT, DA;
- Phòng DA, ĐT;
- Lưu: VT, (DA-HT) T.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phan Văn Mãi