

Số: 3026 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày 17 tháng 11 năm 2023)

**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 số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 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 ý kiến kết luận của Ban Chỉ đạo giải quyết khó khăn cho doanh  
nghiệp tại Thông báo 345/TB-UBND ngày 06/10/2023 và Thông báo số 386/TB-  
UBND ngày 01/11/2023;

Căn cứ Công văn số 5591/UBND-KT ngày 02/11/2021 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 Đầu tư Vạn Toàn;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 317/BC-  
SKHĐT ngày 15/9/2023 và Báo cáo số 408/BC-SKHĐT ngày 15/11/2023 về việc  
chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây  
dựng Khu căn hộ, thương mại, văn phòng Hạnh Phúc Lái Thiêu do Công ty Cổ  
phần Đầu tư Vạn Toàn đề xuất.

**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 ĐẦU TƯ VẠN TOÀN; GIẤY chứng  
nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702933443 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế  
hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 24 tháng 11 năm 2020,  
đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 31 tháng 8 năm 2022. Địa chỉ trụ sở chính: 26 Đại  
lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Vóc; sinh ngày 22 tháng 10 năm 1984; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 036184003411 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 18 tháng 01 năm 2023; địa chỉ thường trú tại 679/20 Khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

**2. Tên dự án:** DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU CĂN HỘ, THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG HẠNH PHÚC LÁI THIÊU (HAPPY ONE LÁI THIÊU COMPLEX BUILDING).

**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 và văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel).

**4. Quy mô của dự án:**

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 10.802m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số: khoảng 2.906 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Đầu tư xây dựng căn hộ chung cư cao tối đa 40 tầng và 02 tầng hầm; tổng số lượng khoảng 1.458 căn, bao gồm 1.159 căn hộ chung cư và 299 căn thương mại - dịch vụ (gồm 270 văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) và 29 căn thương mại).

- 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 và các nội dung quy định tại Điều 2 Quyết định này.

*(Số liệu cụ thể 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:** 2.993.195.123.997 (Hai nghìn, chín trăm chín mươi ba tỷ, một trăm chín mươi lăm triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi bảy) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 600.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 20,05% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 2.393.195.123.997 đồng, trong đó:

+ Vốn vay từ tổ chức tín dụng: 850.000.000.000 đồng.

+ Vốn huy động từ khách hàng: 1.543.195.123.997 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 Đầu tư Vạn Toàn	600.000.000.000	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:** phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Tiến độ góp vốn: đã thực hiện góp vốn.

- Tiến độ huy động các nguồn vốn:

+ Vốn vay: từ Quý II/2024.

+ Vốn huy động từ khách hàng: từ Quý I/2025 (nhà đầu tư 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 xây dựng cơ bản: Quý IV/2026.

- Tiến độ hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa công trình vào hoạt động: Quý II/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.

- 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 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.

- Có trách nhiệm 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 đúng quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- 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...

## **2. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An:**

Rà soát, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 sau khi 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 và các chỉ tiêu quy hoạch về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho nhóm nhà ở, đơn vị ở,... theo quy định hiện hành. Đôn đốc, hướng dẫn và giám sát nhà đầu tư triển khai nâng cấp, mở rộng tuyến đường Lái Thiêu 14 đúng như cam kết, thực hiện các thỏa thuận đấu nối, 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. 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 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn 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.

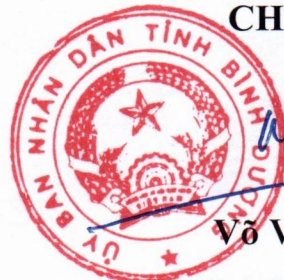
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vạn Toàn và một 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 Thuận An;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. 2 10

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Văn Minh**