

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày tháng 10 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

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

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Thực hiện Công văn số 402-CV/BCSD ngày 04/10/2022 của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh về triển khai thực hiện Kết luận số 518-KL/TU ngày 04/10/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 1301/BC-SKHĐT-ĐKKD ngày 18/7/2022, Công văn số 1442/SKHĐT-ĐKKD ngày 05/8/2022 và Công văn số 1964/SKHĐT-ĐKKD ngày 11/10/2022; kèm theo Tờ trình số 307/TTr-STNMT ngày 29/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Tiến Hưng 1 với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Tên dự án: Khu dân cư Tiến Hưng 1.
3. Mục tiêu dự án: Tạo lập khu dân cư hiện đại, tiện nghi, hoàn chỉnh về hạ tầng. Đồng thời tạo thuận lợi cho người dân trong quá trình sống và làm việc tại xã Tiến Hưng. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án xung quanh, phù hợp với định hướng theo Quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Quy mô dự án: Tổng diện tích lập quy hoạch của dự án là 635.924,4 m²; với quy mô dân số dự kiến khoảng 11.000 người.

4.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Đầu tư xây dựng nhà ở trên các lô đất nhà ở xã hội; đất nhà ở liên kế và đất nhà ở biệt thự, quy mô cụ thể thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất nhà ở liên kế và đất nhà ở biệt thự: Nhà đầu tư trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng hoàn thành nhà ở trước khi đưa vào kinh doanh, trường hợp xây dựng nhà thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của nhà đó đối với các lô đất tiếp giáp đường có lộ giới 23m trở lên và khuyến khích xây dựng hoàn thành nhà ở trước khi đưa vào kinh doanh, trường hợp xây dựng nhà thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của nhà đó đối với các lô đất tiếp giáp đường có lộ giới < 23m. Ngoài ra, nhà đầu tư trúng đấu giá chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, kinh doanh dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Đối với đất nhà ở xã hội (**không thực hiện đấu giá**): Nhà đầu tư có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội song song với tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình phục vụ khu đất nhà ở thương mại. Nếu nhà đầu tư chậm tiến độ xây dựng các hạng mục nhà ở xã hội thì Nhà nước thu

hồi phần diện tích đất nhà ở xã hội để giao nhà đầu tư khác thực hiện theo quy định.

4.2. 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, sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2.1. Hạ tầng kỹ thuật:

a) Đất giao thông (**không thực hiện đấu giá**): Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án, gồm các hạng mục: San nền, hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và thu gom chất thải rắn, cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc,... đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch với khu vực xung quanh theo quy hoạch được duyệt.

b) Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

4.2.2. Hạ tầng xã hội: Công trình thương mại dịch vụ, trường học và công viên cây xanh, cảnh quan.

a) Đất thương mại dịch vụ: Đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ theo quy hoạch được duyệt.

b) Đất giáo dục: Đầu tư xây dựng các công trình trường học theo quy hoạch được duyệt.

c) Đất cây xanh (**không thực hiện đấu giá**): Đầu tư xây dựng công viên cây xanh, mặt nước theo quy hoạch được duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao các khuôn viên cây xanh của dự án về cho địa phương quản lý.

d) Đất công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (không thực hiện đấu giá): Sau khi hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án, nhà đầu tư trúng đấu giá bàn giao quỹ đất này cho địa phương quản lý.

5. Vốn đầu tư dự kiến: 3.801,23 tỷ đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Ấp 7, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

8. Diện tích, nguồn gốc đất:

a) Diện tích: 635.924,4 m².

b) Nguồn gốc đất: Đất của Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, được UBND tỉnh thu hồi đất giao Văn

phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Đồng Xoài quản lý tại Quyết định số 3132/QĐ-UBND ngày 10/12/2020.

9. Tiến độ thực hiện dự án:

- Trong 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao ranh giới khu đất trên thực địa nhà đầu tư phải tiến hành lập các thủ tục về đầu tư, xây dựng, môi trường theo quy định của pháp luật có liên quan và khởi công xây dựng dự án.

- Trong 24 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao ranh giới khu đất trên thực địa, nhà đầu tư phải triển khai xây dựng và hoàn thành dự án theo quy hoạch được phê duyệt.

- Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm triển khai và hoàn thành dự án theo tiến độ nêu trên thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng theo quy định hiện hành.

11. Các điều kiện đối với nhà đầu tư:

a) Tổ chức kinh tế (gọi tắt là tổ chức) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, có nhu cầu và năng lực thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

b) Tổ chức phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; đồng thời phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư:

- Có đăng ký hoạt động ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Điều kiện về năng lực tài chính:

+ Về vốn tự có của doanh nghiệp: Nhà đầu tư phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án (*tổng mức đầu tư dự kiến: Khoảng 3.801,23 tỷ đồng*). Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề).

Trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập dưới 12 tháng tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật (*doanh nghiệp không được vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 16 Luật Doanh nghiệp năm 2020*): Nếu có số vốn là tiền Việt Nam đồng hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp (*theo quy định doanh nghiệp phải mở tài khoản*

ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ về thuế và nhận hoàn thuế tại Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính); nếu số vốn là tài sản của doanh nghiệp thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá độc lập đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá trị tài sản của doanh nghiệp còn hiệu lực.

+ Về nguồn vốn vay và khả năng huy động vốn: Có thỏa thuận hoặc cam kết hỗ trợ tài chính hoặc bảo lãnh của tổ chức tín dụng; số tiền cam kết hỗ trợ của tổ chức tín dụng ít nhất phải bằng khoản kinh phí còn lại của tổng mức đầu tư dự kiến sau khi đã trừ nguồn vốn tự có của doanh nghiệp.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác tính đến thời điểm thông báo đấu giá.

c) Đề xuất chi phí thực hiện dự án: Nhà đầu tư phải lập đề xuất chi phí thực hiện dự án cho phù hợp với quy mô từng hạng mục theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

d) Tổ chức phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

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. Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung báo cáo kết quả thẩm định chủ trương đầu tư Dự án và thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước trong việc theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá phải thực hiện dự án theo đúng quy mô, quy hoạch được duyệt và đúng tiến độ dự án đã quy định tại khoản 9 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Căn cứ các nội dung quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư này và quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, có trách nhiệm chủ trì tham mưu cấp có thẩm quyền thực hiện các bước tiếp theo để đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án theo quy định;

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận nêu trên.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Xoài theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

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.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Xoài, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, nhà đầu tư trúng đấu giá chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Xoài, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và một bản lưu tại UBND tỉnh Bình Phước./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, Phòng: KT, TH;
- Lưu: VT. (87Thg-11/10)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**