

### **BÁO CÁO THẨM ĐỊNH**

Điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án khu dân cư Tân Phước B do Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc làm chủ đầu tư.  
(điều chỉnh lần 03)

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*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 134/2016/NĐ-CP ngày 01/09/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu;*

*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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐND ngày 31/3/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành quy định về chính sách khuyến khích, ưu đãi và hỗ trợ đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Phước; Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 15/7/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số Điều của Quy định chính sách khuyến khích, ưu đãi và hỗ trợ đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Nghị quyết Số 01/2022/NQ-HĐND ngày 31/3/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quy chế phối hợp giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương*

*đầu tư dự án có sử dụng đất ngoài khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 387/QĐ-UBND ngày 04/3/2019; Quyết định chủ trương đầu tư số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 (điều chỉnh lần 01); Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1482/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 (điều chỉnh lần 02) của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc thực hiện dự án khu dân cư Tân Phước B tại ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;*

Xét văn bản đề nghị điều chỉnh lần 03 dự án khu dân cư Tân Phước B và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc nộp lần đầu ngày 28/10/2022, bổ sung ngày 21/02/2023.

Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo kết quả thẩm định và trình UBND tỉnh nội dung như sau:

### **I. Nội dung đề nghị điều chỉnh:**

#### **1. Điều chỉnh, bổ sung nội dung nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án:**

##### **a) Trước khi điều chỉnh:**

“Chấp thuận nhà đầu tư:

Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc; tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Huu Phuc One Member Company Limited; tên Công ty viết tắt: Huu Phuc Company Limited - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800727738 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 20 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22 tháng 11 năm 2019; Địa chỉ trụ sở chính: Đường Phạm Ngọc Thảo, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thùy Linh, sinh ngày 01 tháng 5 năm 1972, dân tộc: Kinh, quốc tịch: Việt Nam, Chứng minh nhân dân số 285074806, do Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 16 tháng 8 năm 2019, địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ 5, khu phố Tân Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, chỗ ở hiện nay: Đường Phạm Ngọc Thảo, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, chức vụ: Giám đốc”.

##### **b) Sau khi điều chỉnh:**

“Chấp thuận nhà đầu tư, đồng thời là chủ đầu tư:

Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc; tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Huu Phuc One Member Company Limited; tên Công ty viết tắt: Huu Phuc Company Limited - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800727738 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 20 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 23 tháng 5 năm 2022; Địa chỉ trụ sở chính: Đường Phạm Ngọc Thảo, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thùy Linh, sinh ngày 01 tháng 5 năm 1972, dân tộc: Kinh, quốc tịch: Việt Nam, Chứng minh nhân dân số

285074806, do Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 16 tháng 8 năm 2019, địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ 5, khu phố Tân Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, chỗ ở hiện nay: Đường Phạm Ngọc Thảo, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, chức vụ: Giám đốc”.

**c) Lý do điều chỉnh:**

Công ty đề nghị cập nhật thông tin về nhà đầu tư cho phù hợp với giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 23/5/2022; đồng thời đề nghị bổ sung, xác nhận Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc là chủ đầu tư dự án để được kinh doanh các sản phẩm trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản.

**2. Điều chỉnh tổng vốn đầu tư dự án:**

**a) Trước khi điều chỉnh:**

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 50.000.000.000 VNĐ (Năm mươi tỷ đồng).

Trong đó:

- Vốn tự có của Công ty: 20.000.000.000 VNĐ (Hai mươi tỷ đồng).

- Vốn vay: 30.000.000.000 VNĐ (Ba mươi tỷ đồng).

**b) Sau khi điều chỉnh:**

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 352.666.888.688 VNĐ (Ba trăm năm mươi hai tỷ, sáu trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi tám ngàn, sáu trăm tám mươi tám đồng).

Trong đó:

- Vốn tự có của Công ty: 100.000.000.000 VNĐ (Từ tháng 01/2019 đến tháng 11/2022 góp đủ vốn).

- Vốn vay: 252.666.888.688 VNĐ (Từ tháng 11/2022 đến tháng 12/2023 vay vốn ngân hàng).

**c) Lý do điều chỉnh:** Nhà đầu tư đề nghị tăng vốn đầu tư cho phù hợp với chi phí đầu tư trên thực tế (*Công ty có giải trình cụ thể chi tiết các hạng mục đầu tư trên thực tế tại bảng tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng dự án*). Đồng thời, Công ty đề nghị bổ sung thêm nội dung tiến độ góp vốn và huy động vốn.

**3. Điều chỉnh nguồn gốc đất:**

**a) Trước khi điều chỉnh:**

Thuộc quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc (theo danh sách đính kèm). Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc thực hiện thủ tục chuyển mục đích đất để thực hiện dự án.

**b) Sau khi điều chỉnh:**

Thuộc quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 21094 ngày 02/12/2019, số CT 18322 ngày 19/11/2019, CS 03808/Tân Phước ngày 25/4/2019, chỉnh lý ngày 13/6/2019. Công ty TNHH Một thành viên Hữu

Phúc đã được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư Tân Phước B tại Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 05/11/2021.

**c) Lý do điều chỉnh:**

Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc đã thực hiện hợp thửa tất cả các thửa đất liệt kê trong quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 thành 02 thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 21094 ngày 02/12/2019, số CT 18322 ngày 19/11/2019. Đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CS 03808/Tân Phước ngày 25/4/2019 từ ông Tạ Đình Nuôi và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường chứng nhận chỉnh lý ngày 13/6/2019. Nên Công ty đề nghị điều chỉnh lại cho phù hợp.

**4. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án:**

**a) Trước khi điều chỉnh:**

- Từ tháng 01/2019 đến tháng 3/2023: Hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án.

- Từ tháng 4/2023 đến tháng 12/2023: Tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo quy hoạch được duyệt.

- Tháng 01/2024: Bắt đầu kinh doanh.

**b) Sau khi điều chỉnh:**

\* Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VND (triệu đồng)	Tương đương USD			
1	Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc	100.000		100%	Tiền mặt	Tháng 01/2019 đến tháng 11/2022

- Vốn huy động: 252.666.888.688 VND (Từ tháng 11/2022 đến tháng 12/2024 vay vốn ngân hàng).

\* Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ tháng 01/2019 đến tháng 3/2023: Hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án.

- Từ tháng 4/2023 đến tháng 12/2024: Tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo quy hoạch được duyệt.

- Tháng 12/2024: Bắt đầu kinh doanh.

**c) Lý do điều chỉnh:**

Do Công ty thực hiện điều chỉnh thiết kế hạng mục cấp điện và chiếu sáng, thiết kế điều chỉnh này cần được xem xét và phê duyệt bởi các sở, ban ngành liên

quan. Nội dung Giấy phép xây dựng cũng cần được cập nhật theo thiết kế điều chỉnh, nên Công ty cần thêm thời gian để thực hiện các thủ tục liên quan đến nội dung này. Đồng thời Công ty xin bổ sung tiền độ góp vốn và huy động vốn của dự án

## **II. Tóm tắt ý kiến của các đơn vị.**

Căn cứ nội đề nghị điều chỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 2131/SKHĐT-ĐKKD ngày 31/10/2022 lấy ý kiến của các đơn vị có liên quan. Hết thời hạn theo quy định tại Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được ý kiến đóng góp bằng văn bản của các đơn vị, gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Đồng Phú. Nội dung góp ý của các đơn vị như sau:

### **1. Sở Xây dựng: Công văn số 3395/SXD-QLN ngày 07/11/2022:**

#### **a) Về điều kiện làm chủ đầu tư dự án:**

- Về điều kiện quyền sử dụng đất: Công ty được UBND tỉnh chấp thuận là nhà đầu tư dự án Khu dân cư Tân Phước B tại Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019. Sau đó, Công ty được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 05/11/2021. Căn cứ quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Thông báo số 164/TB-KTNN ngày 30/6/2021 của Kiểm toán Nhà nước thông báo kết quả kiểm toán ngân sách địa phương năm 2020 của tỉnh Bình Phước thì tại thời điểm UBND tỉnh cho chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở để thực hiện dự án Khu dân cư Tân Phước B, chỉ định nhà đầu tư khi nhà đầu tư không sở hữu đất ở trên dự án, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là chưa phù hợp quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Hiện nay, theo quy định tại khoản 2 Điều 18 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 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì: *“Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây và có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:*

#### *a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;*

*b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở;*

*c) Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”.*

Đối chiếu quy định trên, theo nội dung Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh về việc cho Công ty gia hạn thời hạn sử dụng đất và chuyển sang thuê đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và cho Công ty thuê đất để xây dựng Khu dân cư Tân Phước B thì phần diện tích

Công ty được giao đã có 6.178,1 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn. Như vậy, Công ty đã có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đảm bảo điều kiện về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 23 Luật Nhà ở và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Về điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Luật Nhà ở 2014 và pháp luật về kinh doanh bất động sản: Nhà đầu tư là Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc đã thành lập doanh nghiệp, có chức năng kinh doanh bất động sản, phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 21 Luật Nhà ở. Riêng đối với quy định về vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu nhà đầu tư dự án thực hiện theo quy định.

- Nội dung khác: Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 thì “Đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này (sau đây gọi là dự án sử dụng vốn khác) mà pháp luật về đầu tư có quy định phải lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án, chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thì các nhà đầu tư có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư làm chủ đầu tư. Trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan”. Do đó, việc điều chỉnh chủ trương đầu tư, trong đó chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan để thực hiện, Sở Xây dựng không có ý kiến đối với nội dung này.

b) Về điều chỉnh tăng tổng vốn đầu tư dự án dự án và điều chỉnh nguồn gốc đất: Theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định trong quá trình thẩm định để chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nếu dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng không có nội dung thẩm định về tổng vốn đầu tư dự án và nguồn gốc đất. Do đó, Sở Xây dựng đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các quy định của pháp luật về đầu tư, đồng thời tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan để báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

**2. Sở Tài nguyên và Môi trường:** Công văn số 2641/STNMT-CCQLĐĐ ngày 10/11/2022:

Công ty đã được UBND tỉnh cho chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư Tân Phước B tại Quyết định số 2851/QĐUBND ngày 05/11/2021 (trong đó có 6.178,1 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn do Công ty nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình).

Đối với nội dung điều chỉnh tăng vốn đầu tư, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp để tham mưu UBND tỉnh.

**3. UBND huyện Đông Phú:** Công văn số 2802/UBND-KT ngày 09/11/2022:

Về nội dung đề nghị điều chỉnh không thuộc thẩm quyền góp ý của UBND huyện. Do vậy, UBND huyện không có ý kiến góp ý đối với nội dung điều chỉnh chủ trương của Công ty.

\* Ngày 22/12/2022, Công ty nộp văn bản bổ sung nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án thêm 01 năm (cụ thể từ tháng 01/2024 bắt đầu kinh doanh thành tháng 12/2024 bắt đầu kinh doanh; dự án đã chậm tiến độ quá 24 tháng không đáp ứng theo quy định của Luật Đầu tư 2020). Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 2616/SKHĐT-ĐKKD ngày 26/12/2022 lấy ý kiến lần 02 của Sở Xây dựng. Ý kiến của Sở Xây dựng như sau:

Sở Xây dựng: Công văn số 02/SXD-QLN ngày 03/01/2023:

Liên quan đến nội dung giải trình của Công ty về điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, vừa qua Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 09/TTr-PTDA ngày 19/10/2022 của Công ty về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh đầu tư xây dựng công trình hạng mục cấp điện, chiếu sáng thuộc dự án Khu dân cư Tân Phước B. Qua đó, Sở Xây dựng đã có thông báo kết quả thẩm định định điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Tân Phước B tại Công văn số 3478/SXD-QLN ngày 14/11/2022 (có Công văn gửi kèm).

Tuy nhiên, nội dung đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án không thuộc lĩnh vực tham mưu, quản lý của Sở Xây dựng. Do đó, Sở Xây dựng đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ nội dung góp ý nêu trên và các quy định của pháp luật về đầu tư và các quy định pháp luật khác có liên quan để xem xét, đồng thời tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan để tổng hợp.

### **III. Nhận xét, đánh giá.**

Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc đã được UBND tỉnh chấp thuận cho thực hiện dự án khu dân cư Tân Phước B tại Quyết định chủ trương đầu tư số 387/QĐ-UBND ngày 04/3/2019; Quyết định chủ trương đầu tư số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 (điều chỉnh lần 01); Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1482/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 (điều chỉnh lần 02). Nay Công ty đề nghị điều chỉnh nội dung như sau:

**1. Về đề nghị xác định Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc là nhà đầu tư, đồng thời là chủ đầu tư của dự án:**

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 18 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, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ: “Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây và có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan thì trong quyết định chấp thuận chủ

*trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:*

*a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;*

*b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở;*

*c) Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”.*

Tại Quyết định số 2851/QĐUBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh về việc cho Công ty chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu dân cư Tân Phước B thì phần diện tích Công ty được giao đã có 6.178,1 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn. Như vậy, Công ty đã có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, đảm bảo điều kiện về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020) và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc thành lập doanh nghiệp từ năm 2010, có chức năng kinh doanh bất động sản nên phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 21 Luật Nhà ở, đảm bảo điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

- Đối với nội dung “*Có vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư*” theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020: Đối với nội dung này, ngày 18/8/2021 Công ty đã ký thỏa thuận đảm bảo thực hiện dự án đầu tư trên tổng vốn đầu tư của dự án là 50 tỷ đồng và nộp tiền ký quỹ thực hiện dự án vào ngày 29/9/2021 với số tiền 1,5 tỷ đồng vào tài khoản của Sở Kế hoạch và Đầu tư mở tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Bình Phước.

Đối với phần tổng vốn đầu tư đề nghị điều chỉnh từ 50 tỷ đồng thành 352.666.888.688 đồng (tăng thêm 302.666.888.688 đồng). Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Công ty có trách nhiệm nộp bổ sung tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo điểm d Khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

## **2. Về nội dung điều chỉnh nguồn gốc đất:**

Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 21094 ngày 02/12/2019, số CT 18322 ngày 19/11/2019, CS 03808/Tân Phước ngày 25/4/2019, chỉnh lý ngày 13/6/2019. Đồng thời đã được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư tại Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 05/11/2021.

Do vậy Công ty đề nghị điều chỉnh lại cho phù hợp với nguồn gốc đất thực tế. Nội dung này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất.

## **3. Về nội dung đề nghị tăng tổng vốn đầu tư của dự án:**



\* Công ty đề nghị điều chỉnh tổng vốn đầu tư từ 50.000.000.000 đồng lên 352.666.888.688 đồng cho đúng với chi phí đầu tư trên thực tế. Phần vốn 352.666.888.688 đồng này bao gồm các khoảng chi phí đầu tư như sau:

- Tổng chi phí xây dựng sau thuế, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí dự phòng và chi phí khác là 108.989.542.184 đồng. Các khoảng dự toán này được đơn vị tư vấn là Công ty TNHH Tư vấn FAS (đã đăng ký chứng chỉ năng lực hoạt động) xây dựng và đã được Công ty TNHH TV-XD Tấn Phước thẩm tra xác nhận tại Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 60a/BC-TTr ngày 17/10/2022.

- Phần chi phí giải phóng mặt bằng là 123.166.761.932 đồng: Qua kiểm tra giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc và các hộ dân có số tiền là 122.360.000.000 đồng; số tiền còn lại 806.761.932 đồng là các khoảng hạch toán thuế trước bạ các khoảng phí lệ phí liên quan.

- Về phần thuế chuyển mục đích sử dụng đất: Do chưa được cơ quan quản lý chuyên ngành xác định giá đất nên Công ty dự kiến số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp là 120.510.584.572 đồng.

\* Giải trình về đáp ứng năng lực tài chính để thực hiện dự án: Công ty đề nghị điều chỉnh tổng vốn đầu tư lên 352.666.888.688 đồng (trong đó vốn góp là 100.000.000.000 đồng và vốn vay là 252.666.888.688 đồng):

- Đối với phần vốn góp của Công ty: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty có vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, căn cứ báo cáo tài chính đến ngày 30/9/2022 của Công ty, thì phần vốn chủ sở hữu của Công ty đã góp là 100 tỷ đồng. Do vậy, Công ty đảm bảo vốn tự có tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư dự án.

- Đối với phần vốn vay của dự án: Công ty có nợ thư cam kết tài trợ vốn số 505/2022/CKTC/SHB.131100 ngày 09/12/2022 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Bình Phước với nội dung Ngân hàng cam kết tài trợ vốn cho Công ty thực hiện dự án với số tiền 252.666.888.688 đồng.

Do vậy, Công ty đề nghị điều chỉnh tăng tổng vốn đầu tư là phù hợp và đảm bảo năng lực tài chính để triển khai dự án theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư 2020.

#### 4. Về nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án:

Công ty đã được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến tháng 01/2024 (*là đã bị chậm tiến độ 47 tháng*) sẽ đưa dự án đi vào hoạt động theo Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 (điều chỉnh lần 02).

Nay Công ty đề nghị điều chỉnh đến tháng 12/2024 sẽ đưa dự án đi vào hoạt động (*gia hạn thêm 11 tháng so với chủ trương điều chỉnh lần 02*). Như vậy dự án đã chậm tiến độ theo quyết định chủ trương lần đầu của UBND tỉnh là 58 tháng. Tổng thời gian Công ty đề nghị điều chỉnh tiến độ đã vượt quá 24 tháng không đáp ứng theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020.

Công ty giải trình lý do đề nghị gia hạn thêm 11 tháng là vì Công ty cần thực hiện điều chỉnh thiết kế hạng mục cấp điện và chiếu sáng. Sở Xây dựng đã có

Công văn số 3478/SXD-QLN ngày 14/11/2022 thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án trong đó nội dung điều chỉnh hệ thống cấp điện và chiếu sáng của dự án đủ điều kiện xem xét phê duyệt. Vì vậy Công ty cần thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy phép xây dựng theo thiết kế điều chỉnh.

Qua xem xét toàn bộ hồ sơ và nội dung giải trình của Công ty, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận thấy việc chậm tiến độ thực hiện dự án của Công ty xuất phát từ những nguyên nhân khách quan cụ thể:

- Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19: Trong giai đoạn từ năm 2020-2021 là giai đoạn cả nước đang chịu ảnh hưởng lớn của dịch bệnh Covid 19. Theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư và thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất:

*“1. Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, gồm:*

*a) Do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường;*

*b) Do ảnh hưởng trực tiếp của hỏa hoạn, dịch bệnh;*

*c) Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh;*

*d) Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định”.*

Như vậy dịch bệnh Covid 19 được xem là trường hợp bất khả kháng thuộc trường hợp được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng theo quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 được *“để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai”.*

- Mặt khác đến nay Công ty đã cơ bản hoàn thành xong các thủ tục pháp lý của dự án, tuy nhiên chưa được cơ quan quản lý chuyên ngành xác định giá đất để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính, đồng thời phải điều chỉnh hệ thống cấp điện và chiếu sáng của dự án cho đảm bảo theo quy định. Do vậy để tạo điều kiện cho Công ty có thời gian triển khai và đưa dự án đi vào hoạt động, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận điều chỉnh tiến độ cho Công ty.

**5. Về thành phần hồ sơ:** Đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

#### **IV. Kiến nghị:**

Từ nhận xét trên và ý kiến đóng góp của các đơn vị có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần 03) dự án Khu dân cư Tân Phước B của Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc với nội dung sau:

**Điều 1.** Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khu dân cư Tân Phước B đã được UBND tỉnh Quyết định chủ

trương đầu tư số 387/QĐ-UBND ngày 04/3/2019; Quyết định chủ trương đầu tư số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 (điều chỉnh lần 01); Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1482/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 (điều chỉnh lần 02), với nội dung điều chỉnh lần 03 như sau:

**1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:** Cập nhật, bổ sung thông tin về nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án như sau:

*“Chấp thuận nhà đầu tư, đồng thời là chủ đầu tư:*

*Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc; tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Huu Phuc One Member Company Limited; tên Công ty viết tắt: Huu Phuc Company Limited - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800727738 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 20 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 23 tháng 5 năm 2022; Địa chỉ trụ sở chính: Đường Phạm Ngọc Thảo, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;*

*Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thùy Linh, sinh ngày 01 tháng 5 năm 1972, dân tộc: Kinh, quốc tịch: Việt Nam, Chứng minh nhân dân số 285074806, do Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 16 tháng 8 năm 2019, địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ 5, khu phố Tân Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, chỗ ở hiện nay: Đường Phạm Ngọc Thảo, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, chức vụ: Giám đốc.”*

**2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:** Nội dung nguồn gốc đất của dự án quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 (điều chỉnh lần 01) của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

*“Thuộc quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 21094 ngày 02/12/2019, số CT 18322 ngày 19/11/2019, CS 03808/Tân Phước ngày 25/4/2019, chỉnh lý ngày 13/6/2019.*

*Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc đã được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư Tân Phước B tại Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 05/11/2021”.*

**3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:** Nội dung tổng vốn đầu tư của dự án quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 (điều chỉnh lần 01) của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

*“Tổng vốn đầu tư của dự án: 352.666.888.688 VNĐ (Ba trăm năm mươi hai tỷ sáu trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi tám ngàn sáu trăm tám mươi tám đồng).*

*Trong đó:*

*- Vốn tự có của Công ty: 100.000.000.000 VNĐ.*

*- Vốn vay: 252.666.888.688 VNĐ.*

**4. Nội dung điều chỉnh thứ tư:** Nội dung tiến độ thực hiện dự án quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận

nhà đầu tư số 1482/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 (điều chỉnh lần 02) được điều chỉnh như sau:

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

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VND (triệu đồng)	Tương đương USD			
1	Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc	100.000		100%	Tiền mặt	Tháng 01/2019 đến tháng 11/2022

- Vốn huy động: 252.666.888.688 VNĐ .

b) Tiến độ thực hiện dự án:

- Từ tháng 01/2019 đến tháng 3/2023: Hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án.

- Từ tháng 4/2023 đến tháng 12/2024: Tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo quy hoạch được duyệt.

- Tháng 12/2024: Bắt đầu kinh doanh”.

## **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. Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc là nhà đầu tư, đồng thời là chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm quy định tại các Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 04/3/2019; Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 (điều chỉnh lần 01); Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 (điều chỉnh lần 02) của UBND tỉnh.

- Công ty chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản; được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà 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.

- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện nghĩa vụ nộp bổ sung tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm d Khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND huyện Đồng Phú căn cứ theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn Công ty thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 04/3/2019; Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 (điều chỉnh lần 01); Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 (điều chỉnh lần 02) của UBND tỉnh.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND huyện Đồng Phú, Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước, một bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước.

Trên đây là Báo cáo thẩm định hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần 03) dự án khu dân cư Hữu phúc của Công ty TNHH Một thành viên Hữu Phúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh;
- TTPVHCC (P/hợp);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, ĐKKD (Hạnh).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**