

Số: 1154/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 22 tháng 5 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 sửa đổi 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 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 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 một số điều của Luật Đầu tư;

Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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;

Căn cứ chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Văn bản số 4538-CV/TU ngày 28 tháng 12 năm 2022 về việc Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 28 tháng 12 năm 2022 về chủ trương đầu tư dự án Khu Đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú nộp ngày 12 tháng 5 năm 2021 và hồ sơ bổ sung nộp ngày 14 tháng 7 năm 2022, ngày 16 tháng 11 năm 2022 và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 491/BC-SKHĐT ngày 26 tháng 7 năm 2022, Báo cáo số 198/BC-SKHĐT ngày 20 tháng 4 năm 2022, Văn bản số 3938/SKHĐT-QLN ngày 17 tháng 10 năm 2022, Văn bản số 3938/SKHĐT-QLN ngày 17 tháng 10 năm 2022, Văn bản số 4460/SKHĐT-QLN ngày 18 tháng 11 năm 2022, Báo cáo số 218/BC-SKHĐT ngày 24 tháng 3 năm 2023, Văn bản số 1998/SKHĐT-QLN ngày 08 tháng 5 năm 2023.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Đại Phước với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Chấp thuận chủ trương đầu tư để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định.

2. Tên dự án: Khu Đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside).

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư Khu đô thị du lịch sinh thái tại khu vực ngoại thành đô thị mới Nhơn Trạch.

4. Quy mô dự án:

- Quy mô diện tích sử dụng đất: 75,47 ha

- Định hướng theo cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/5000 phân khu 3.3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn 2050, cụ thể:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
1	Đất nhóm nhà ở	20,9604	27,77	35 – 70	2 – 5
2	Đất công cộng đơn vị ở (trung tâm văn hóa; chợ dân sinh, điểm DVTM khu phố)	0,2700	0,36	≤ 40	≤ 5
3	Đất giáo dục	1,6833	2,23		
	Trường Mầm non	0,3930		≤ 40	≤ 3
	Trường Tiểu học	1,2903		≤ 40	≤ 4
4	Đất du lịch	8,1230	10,76	25 – 35	≤ 5
5	Đất hỗn hợp	9,8787	13,09	≤ 60	≤ 9
6	Đất cây xanh, mặt nước	11,9822	15,88	≤ 05	1
7	Đất xanh cách ly	6,9207	9,17	–	–
8	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,3469	0,46	≤ 60	1 – 2
9	Đất giao thông	15,3067	20,28		
	Tổng cộng	75,4719	100,00		

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, Quy hoạch phân khu Phân khu 3.3 được duyệt.

- Về Quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở và thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại điểm 3 Khoản I Thông báo số 2856/TB-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2019.

- 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.

+ Nhà đầu tư trong quá trình triển khai phải có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch để đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng giao thông kết nối theo quy hoạch trước khi dự án đi vào hoạt động.

+ Hạ tầng bên trong dự án: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt trong phạm vi dự án (bao gồm các hạng mục: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc,...) hạ tầng xã hội, các công trình dịch vụ, thương mại thiết yếu trong phạm vi dự án, đảm bảo việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, điều kiện về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ; trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng tuân thủ quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật liên quan.

+ Hạ tầng bên ngoài dự án: Đảm bảo khớp nối các hệ thống hạ tầng giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, thông tin liên lạc trong và ngoài phạm vi dự án, thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch xây dựng được duyệt.

5. Vốn đầu tư dự kiến của dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, nếu có): **7.777.689.161.208 đồng** (đã dự kiến chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lãi vay, chi phí dự phòng và một số chi phí khác); trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (m_1) khoảng **7.067.476.706.000 đồng**;

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_2) khoảng **710.121.455.208 đồng**.

Đối với chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_2) dự kiến (tạm tính) khoảng 710.121.455.208 đồng. Quá trình thực hiện nếu có thay đổi, phát sinh theo quy định mới thì áp dụng theo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư mới đảm bảo theo quy định.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Vị trí khu đất thực hiện dự án theo Sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/2000 được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 14 tháng 5 năm 2021 (diện tích dự án là 75,4741 ha) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

8. Tiến độ thực hiện dự án:



- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: theo tiến độ dự án, sau khi lựa chọn nhà đầu tư.

- Dự kiến khoảng 06 năm, kể từ khi nhà đầu tư được lựa chọn, công nhận và giao thực hiện dự nhà đầu tư, cụ thể:

+ Sau 02 năm: Hoàn thành các thủ tục về xây dựng (giấy phép quy hoạch, quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500), môi trường,...;

+ Sau 04 năm: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng (cấp phép xây dựng) và triển khai đầu tư thi công, xây dựng đối với dự án;

+ Đến hết năm thứ 06: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa dự án vào kinh doanh theo quy định.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án không thuộc lĩnh vực, địa bàn được hưởng ưu đãi đầu tư, Nhà đầu tư nộp các loại thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án được lựa chọn theo đúng quy định của pháp luật:

a) Việc triển khai các thủ tục và triển khai đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Luật, quy định khác có liên quan sau khi đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đô thị của tỉnh Đồng Nai và đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đúng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

c) Thực hiện thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình sau khi thủ tục bảo vệ môi trường của dự án được phê duyệt. Chủ đầu tư chỉ được triển khai thi công dự án sau khi hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục liên quan khác đúng quy định.

d) Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

đ) Phạm vi dự án có hệ thống kênh rạch, sông ngòi tự nhiên, đề nghị tuân thủ các quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước, không được bồi lấp, uốn nắn dòng chảy, chỉ được đầu tư tạo cảnh quan khi được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước theo quy định.

e) Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình và đi vào hoạt động sau khi được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

g) Đối với hạ tầng xã hội, nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với tổng thể dự án như: trường học, trạm y tế, chợ, công viên, nhà ở xã hội trước khi tiến hành kinh doanh thương mại.

h) Có trách nhiệm duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho người mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

i) Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư, báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến các nội dung kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

k) Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư.

l) Dự án chỉ được phép đầu tư, triển khai sau khi đã hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định chuyên ngành; đồng thời chỉ được phép kinh doanh, khai thác thương mại sau khi đáp ứng quy định của pháp luật hiện hành, nghĩa vụ với nhà nước và được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

m) Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét chấm dứt hoạt động dự án mà không bồi thường, hoàn trả các chi phí liên quan đến các công việc đã thực hiện đối với dự án trong trường hợp Nhà đầu tư thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc vi phạm các quy định khác mà theo quy định của pháp luật dự án bị chấm dứt hoạt động.

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch:

a) Là cơ quan chủ trì mời thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan đến lĩnh vực Nhà ở, trong trường hợp có 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện sơ bộ về năng lực kinh nghiệm theo quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; các thông tin danh mục dự án có sử dụng vốn ngoài ngân sách cần lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm minh bạch theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, được sửa đổi bởi Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ; bảo đảm nhà đầu tư được lựa chọn có đủ năng lực, điều kiện để thực hiện dự án theo tiến độ đã đăng ký.

b) Phối hợp với các đơn vị liên quan lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; tránh khiếu kiện, đảm bảo hài hòa lợi ích nhà nước, nhà đầu tư và người dân vùng dự án đảm bảo quy định pháp luật.

c) Thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho toàn bộ dự án và sau khi đấu thầu lựa chọn được nhà đầu tư thì căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án để xử lý các thửa đất do nhà nước quản lý (đấu giá quyền sử dụng đất



các thửa đất do Nhà nước trực tiếp quản lý nếu đủ điều kiện (dự án độc lập) hoặc thực hiện theo quy định hiện hành).

d) Giải quyết mọi khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân và nhà đầu tư.

đ) Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật, ý kiến chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh và các Sở, ngành có liên quan.

e) Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có) phải đảm bảo công khai, minh bạch.

g) Rà soát kỹ tính khả thi của phần diện tích thực hiện dự án, có phương án bố trí tái định cư tại chỗ đối với các hộ dân bị di dời, giải tỏa,...

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đúng theo quy định của Luật Đất đai và các quy định hiện hành, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa trong ranh dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác có liên quan.

c) Phối hợp, hướng dẫn chủ đầu tư trong việc hoàn thành hồ sơ và thực hiện quy trình thủ tục đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Chịu trách nhiệm, kiểm tra giám sát việc thực hiện các nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án để xử lý các thửa đất do nhà nước quản lý (*đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất do Nhà nước trực tiếp quản lý nếu đủ điều kiện (dự án độc lập) hoặc thực hiện theo quy định hiện hành*).

4. Giao Sở Xây dựng:

Thực hiện chức năng quản lý hành chính nhà nước theo quy định của pháp luật về xây dựng; về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

5. Giao Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Sở Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch thực hiện các nội dung dự án bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

6. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư có ý tưởng tốt nhất, có cam kết về tiến độ và triển khai dự án theo các chuẩn mực về khu đô thị, du lịch, mang lại hiệu quả cao nhất.

b) Công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định này lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

c) Phối hợp với các cơ quan có liên quan đánh giá sơ bộ năng lực kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả đánh giá theo quy định.

d) Trước khi thực hiện lựa chọn nhà đầu tư, tham mưu Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản báo cáo xin ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về điều kiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch và nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai một bản và 08 (Tám) bản gửi các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hoá, Thể thao và Du lịch và Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch./.

Nơi nhận:

- Như khoản 3 Điều 3;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Tấn Đức