

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 6464/UBND-KTN

Đồng Nai, ngày 10 tháng 6 năm 2021

V/v chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

Kính gửi:

- Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải;
- Cục trưởng Cục Thuế tỉnh;
- Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch;
- Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội
(lô X1, đường D3, khu dân cư Long Tân, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020, 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 và các quy định khác có liên quan;

Theo ý kiến đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 252/BC-SKHĐT ngày 13 tháng 4 năm 2021 và Văn bản số 2058/SKHĐT-QLN ngày 01 tháng 6 năm 2021 về hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội (Văn bản đính kèm); Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận điều chỉnh quy mô dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội quy định tại khoản 2 Điều 2 Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30 tháng 06 năm 2009 do UBND tỉnh cấp như sau:

“Điều 2 Nội dung dự án đầu tư:

2. Mục tiêu và quy mô dự án:

Quy mô dự án: diện tích đất sử dụng khoảng 83,95 ha trong đó:

- Đất ở công trình công cộng: khoảng 7,6126 ha chiếm tỷ lệ 9,07 %;
- Đất ở: khoảng 44,9695 ha chiếm tỷ lệ 53,57 %;
- Đất giao thông khu ở: khoảng 23,9684 ha chiếm tỷ lệ 28,55 %;
- Đất khác: khoảng 0,3387 ha chiếm tỷ lệ 0,4 %;
- Đất cây xanh tập trung: khoảng 7,0586 ha chiếm tỷ lệ 8,41 %.”

2. Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội có trách nhiệm:

a) Đảm bảo đầy đủ các điều kiện về tài chính, đất đai và các điều kiện khác có liên quan xuyên suốt quá trình triển khai dự án nhằm thực hiện dự án đúng tiến độ đã cam kết. Đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

b) Duy trì vận hành, bảo dưỡng khu dân cư và hạ tầng khu dân cư theo các quy định của Nhà nước và của tỉnh Đồng Nai.

c) Trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thì nhà đầu tư phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

d) Liên hệ Cục Thuế tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn thủ tục liên quan về thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật hiện hành.

đ) Thực hiện chế độ báo cáo thông kê, chế độ báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định.

3. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội hoàn tất hồ sơ và thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ, Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và quy định pháp luật khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng;
- Lưu: VT, KTN.



Võ Tấn Đức



BÁO CÁO

V/v thẩm định hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đề nghị.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đề nghị. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến các đơn vị liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND tỉnh như sau:

I. Tóm tắt nội dung hồ sơ:

1. Tóm tắt thông tin dự án:

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30/06/2009; chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/10/2009; chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 31/10/2012; chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 07/10/2013 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2164/QĐ-UBND ngày 25/6/2020.

Đồng thời, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7603982900 chứng nhận thay đổi lần thứ 4 và cấp đổi ngày 28/7/2020 (trong đó, thay thế quy định về nội dung dự án đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp. Cụ thể:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch.

- Quy mô dự án: Diện tích đất sử dụng khoảng 83,99ha, trong đó:

- + Đất công trình công cộng : khoảng 4,9072ha chiếm tỷ lệ 6%;
- + Đất ở : khoảng 45,872ha chiếm tỷ lệ 55%;
- + Đất giao thông khu ở : khoảng 24,599ha chiếm tỷ lệ 30%;
- + Đất thương mại : khoảng 2,9514ha chiếm tỷ lệ 4%;
- + Đất cây xanh tập trung : khoảng 5,7048ha chiếm tỷ lệ 7%.

- Tổng mức đầu tư dự án: 3.794.394.253.000 đồng. Trong đó vốn góp thực hiện dự án 967.848.107.072 đồng (chiếm tỷ lệ 25,5% tổng vốn đầu tư) nhà đầu tư góp bằng tiền mặt.

- Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày 30/6/2009.

- Tiến độ thực hiện dự án là 14 năm (2009 - tháng 6/2022), trong đó:

+ Từ năm 2009 - tháng 6/2020: hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Thực hiện thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các thủ tục khác liên quan đến dự án.

+ Từ tháng 6/2020 - tháng 6/2022: đầu tư xây dựng công trình và đến cuối tháng 6/2022 đưa tất cả công trình vào sử dụng.

2. Nội dung đề nghị điều chỉnh quy mô dự án:

Quy mô dự án: Diện tích đất sử dụng khoảng 83,95 ha trong đó:

- Đất ở công trình công cộng: khoảng 7,6126 ha chiếm tỷ lệ 9,07%;
- Đất ở: khoảng 44,9695 ha chiếm tỷ lệ 53,57%;
- Đất giao thông khu ở: khoảng 23,9684 ha chiếm tỷ lệ 28,55%;
- Đất khác: khoảng 0,3387 ha chiếm tỷ lệ 0,4%;
- Đất cây xanh tập trung: khoảng 7,0586 ha chiếm tỷ lệ 8,41%.

Lý do đề nghị điều chỉnh:

- Điều chỉnh diện tích đất sử dụng theo công văn số 4128/SXD-QLQHKT ngày 12/8/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội kiến nghị cập nhật ranh giao đất vào hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Điều chỉnh cơ cấu dự án theo Quyết định số 3414/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

3. Tình hình thực hiện dự án theo báo cáo:

a. Tiến độ dự án:

- Tiến độ bồi thường: Đã bồi thường được 839,477 m² đất, đạt 100% tổng diện tích đất phải bồi thường.

- Tiến độ đầu tư cơ sở hạ tầng: San lấp mặt bằng đã hoàn thành 100%

- Hạ tầng kỹ thuật: Giao thông đã hoàn thành 80%; cấp điện và cấp nước đang thực hiện.

- Hệ thống thoát nước: đã thỏa thuận được xin đấu nối thoát nước mưa vào đường 25C, chưa thỏa thuận xin đấu nối thoát nước thải.

- Hạ tầng xã hội: Công viên cây xanh hoàn thành 80%, chưa thực hiện công trình nhà trẻ, trường học.

- Về đất đai: Công ty đã được cấp 112 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án.

b. Tiến độ thực hiện vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư dự án điều chỉnh là 3.794.394.253.000 đồng. Từ khi hoàn thành việc nhận chuyển nhượng vốn của các thành viên trong Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội, đã tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng, công viên cây xanh, nhà bán

hàng... với tổng vốn đã thực hiện là 1.022.469.091.767 đồng. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi cũng đã hỗ trợ vốn để Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án với số vốn đầu tư vào là 813.853.669.533 đồng.

II. Ý kiến của các sở ngành:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 9771/STNMT-QH ngày 08/12/2020):

a. Về đất đai:

Dự án Khu dân cư diện tích 839.477,0m² tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh cho phép Công ty Cổ phần LICOGI 16 chuyển mục đích sử dụng đất (giai đoạn 1) tại Quyết định số 4510/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 với diện tích 722.332,0m² và giao đất tại Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 23/8/2010 với diện tích 117.145,0m².

Công ty Cổ phần LICOGI 16 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền UBND tỉnh ký, cấp 112 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 513.206,0 m² đất tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn diện tích 456.516,0 m²; đất cơ sở giáo dục và đào tạo diện tích 27.324,0 m²; đất cơ sở sản xuất kinh doanh diện tích 29.366,0 m²; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần Licogi 16 hợp tác liên doanh với các tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài thành lập Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội để đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224, chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009.

Ngày 05/8/2009 và ngày 01/12/2010, Văn phòng Đăng ký đất đai đã ký xác nhận nội dung góp vốn trên 112 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho Công ty Cổ phần LICOGI 16 vào Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

Ngày 24/9/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3415/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đối với nội dung chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh về quy mô dự án (diện tích đất sử dụng và cơ cấu các loại đất), đề nghị Sở kế hoạch và Đầu tư rà soát, xem xét theo quy định của pháp luật về đầu tư trên cơ sở đảm bảo phù hợp với ranh giới dự án đã được UBND tỉnh giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.

b. Về thủ tục môi trường:

Dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty Xây dựng số 16 - Licogi đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3939/QĐ.CT.UBND ngày 09/11/2005 với quy mô 16.500 - 20.000 người.

Ngày 24/9/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3415/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo

quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, trong đó: quy mô dân số dự án khoảng 16.418 người (tương ứng với 5.049 căn hộ) với diện tích 83,95 ha.

Ngày 05/11/2020, UBND tỉnh đã có văn bản số 13393/UBND-KTN chấp thuận các nội dung thay đổi so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã phê duyệt như sau:

- Về tiến độ đầu tư: Thay đổi tiến độ thực hiện dự án từ 10 năm (2009- 2018) lên 14 năm (2009 - tháng 6/2022).

- Về hạng mục xây dựng và quy mô dân số: thay đổi giảm từ 20.000 người xuống 16.418 người và bổ sung phần đất hạ tầng xây dựng hệ thống xử lý nước thải với diện tích 2.120,1 m².

- Về hạng mục môi trường: thay đổi vị trí xây dựng hệ thống xử lý nước thải và thay đổi điều chỉnh quy trình xử lý của hệ thống xử lý nước thải từ 3.240 m³/ngày xuống 2.824 m³/ngày (được đầu tư xây dựng theo 03 giai đoạn, giai đoạn 1 công suất 924m³/ngày) nhưng nằm trong diện tích đất hạ tầng kỹ thuật xây dựng.

2. Sở Xây dựng (Văn bản số 7057/SXD-QLN-TTBDS ngày 31/12/2020):

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224, chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/10/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 31/10/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 07/10/2013; được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 7603982900 ngày 28/7/2020, có quy mô diện tích khoảng 83,99 ha, trong đó:

Đất công trình công cộng: khoảng 4,9072 ha, chiếm tỷ lệ 6 %.

Đất ở: khoảng 45,827 ha, chiếm tỷ lệ 55 %.

Đất giao thông khu ở: khoảng 24,599 ha, chiếm tỷ lệ 30 %.

Đất thương mại: khoảng 2,9514 ha, chiếm tỷ lệ 4 %.

Đất cây xanh tập trung : khoảng 5,7048 ha, chiếm tỷ lệ 7 %.

Ngày 25/6/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2164/QĐ-UBND điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (trong đó, điều chỉnh tên dự án, tổng mức đầu tư, vốn góp thực hiện và tiến độ thực hiện dự án).

Căn cứ Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với quy mô diện tích 83,9 ha (839.477.0 m²), trong đó:

Đất ở: khoảng 449.694,8 m², chiếm tỷ lệ 53,57 %.

Đất công cộng: khoảng 76.126,1 m², chiếm tỷ lệ 9,07 %.

Đất cây xanh: khoảng 70.585,5 m², chiếm tỷ lệ 8,41%.

Đất giao thông: khoảng 239.684,0 m², chiếm tỷ lệ 28,55 %.

Đất khác: khoảng 3.386,6 m², chiếm tỷ lệ 0,4 %.

Hiện nay, chủ đầu tư đã thực hiện thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch và được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 6042/SXD-QLXD ngày 10/11/2020.

Do vậy, để đảm bảo tính pháp lý của dự án, cũng như xem xét, đánh giá các yếu tố liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát lại một số nội dung để tiếp tục thực hiện dự án:

- Kế hoạch thực hiện dự án bao gồm kế hoạch góp vốn, tiến độ thực hiện dự án và đưa dự án vào hoạt động theo cam kết của chủ đầu tư.

- Rà soát việc chuyển nhượng vốn góp và thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh do chuyển nhượng vốn góp của chủ đầu tư.

- Kiểm tra năng lực tài chính, năng lực kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư.

3. Cục thuế (Văn bản số 13100/CT-TTHT ngày 24/12/2020):

a. Về nội dung điều chỉnh quy mô dự án, trong đó bao gồm điều chỉnh diện tích đất sử dụng và điều chỉnh cơ cấu dự án:

Cục Thuế kiến nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai và thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo đúng quy định của pháp luật.

b. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của dự án:

Khi UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh quyết định giao đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thì chủ đầu tư phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

4. UBND huyện Nhơn Trạch (Văn bản 248/UBND-ĐT ngày 14/01/2021):

a. Tình hình thực hiện dự án:

** Chủ trương đầu tư:*

UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3677/QĐ.CT.UBT ngày 15/10/2003 về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Licogi - Bộ Xây dựng lập thủ tục đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

Thủ tướng Chính phủ có Văn bản số 465/TTg-CN ngày 22/3/2006 chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội.

Ngày 08/02/2007, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 1061/UBND-CNN về việc chuyển đổi chủ đầu tư thực hiện dự án từ Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Licogi - Bộ Xây dựng sang Công ty CP Licogi 16.

Ngày 24/4/2009, UBND tỉnh có Văn bản số 3096/UBND-KT chấp thuận chủ trương cho Công ty CP Licogi 16 hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài lập thủ tục đầu tư Khu dân cư Long Tân - Phú Hội.

Dự án đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội, chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, thay đổi lần thứ nhất ngày 28/10/2009, thay đổi lần thứ hai ngày 31/10/2012, thay đổi lần thứ ba ngày 07/10/2013.

Ngày 25/6/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2164/QĐ-UBND điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, tiến độ từ 2009 đến 6/2022.

Dự án đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7603982900, chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ tư (cấp đổi) ngày 28/7/2020.

** Tình hình thực hiện quy hoạch:*

Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5683/QĐ.CT.UBT ngày 22/11/2004; điều chỉnh quy hoạch 1/500 tại các Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16/01/2012 và số 1011/QĐĐC-UBND ngày 22/4/2015.

Ngày 09/8/2018, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 8414/UBND-CNN về việc chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Tân - Phú Hội, huyện Nhơn Trạch nhằm bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, điều chỉnh tỷ lệ các loại hình nhà ở phù hợp nhu cầu thực tế, điều chỉnh một số nội dung về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan... việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết phải đảm bảo tính kế thừa, phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy định liên quan.

Ngày 24/9/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3415/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

** Tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng:*

UBND tỉnh có Văn bản số 5824/UBND-CNN ngày 30/7/2007 cho phép thực hiện phương thức tự thỏa thuận bồi thường để thực hiện dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội.

UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4510/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội với diện tích 72,23 ha tương đương 86,6% diện tích toàn dự án.

UBND tỉnh ban hành Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 22/01/2009 thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội theo quy hoạch phần diện tích chưa thỏa thuận được là 11,70 ha.

Dự án đã được UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất số 2184/QĐ ngày 23/8/2010, với diện tích 117.145 m².

Hiện nay, toàn bộ dự án đã hoàn tất thủ tục đất đai, bồi thường 100% và được cấp 112 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ dự án (đứng tên Công ty cổ phần Licogi 16 và Công ty cổ phần Licogi 16 đã góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội).

** Thủ tục môi trường:*

Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3939/QĐ.CT.UBND ngày 09/11/2005.

** Về Quỹ đất 20% nhà ở xã hội:*

Tại Quyết định số 3677/QĐ.CT.UBT ngày 15/10/2003 của UBND tỉnh có nội dung Công ty phải dành 20% quỹ đất có hạ tầng giao lại UBND huyện Nhơn Trạch bố trí tái định cư và các mục tiêu khác của địa phương.

Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 cấp ngày 30/6/2009 có nội dung doanh nghiệp dành không quá 20% đất ở đã có hạ tầng bàn giao lại cho địa phương.

Ngày 29/7/2010, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 6086/UBND-CNN chấp thuận việc giao Công ty CP Licogi 16 đầu tư xây dựng hạ tầng Khu tái định cư Hiệp Phước 3 (13ha) thay vì bàn giao 20% diện tích đất ở đã có hạ tầng trong Khu dân cư Long Tân - Phú Hội.

Tại Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16/01/2012 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có nội dung Công ty CP Licogi 16 đầu tư xây dựng hạ tầng Khu tái định cư Hiệp Phước 3 (13ha) thay thế việc bàn giao 20% diện tích đất ở đã có hạ tầng.

Tại Văn bản số 8414/UBND-CNN ngày 09/8/2018 về chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án, UBND tỉnh thống nhất bố trí quỹ đất 20% giao cho địa phương trong dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội.

Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, thay đổi lần thứ nhất ngày 28/10/2009, thay đổi lần thứ hai ngày 31/10/2012, thay đổi lần thứ ba ngày 07/10/2013, cấp đổi số 7603982900 chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 28/7/2020 có nêu rõ doanh nghiệp có trách nhiệm dành không quá 20% diện tích đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để UBND huyện Nhơn Trạch phát triển Nhà ở xã hội theo quy định.

** Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật:*

Đang thi công hoàn thành các hạng mục: phát quang mặt bằng và xây dựng hàng rào cho toàn dự án, san ủi mặt bằng, giao thông, cây xanh.

b. Nội dung đề nghị điều chỉnh của nhà đầu tư:

Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đề nghị điều chỉnh Điều 3 Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2164/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 của UBND tỉnh như sau:

“Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các điều khoản, nội dung khác của Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/10/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 31/10/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 07/10/2013 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp vẫn giữ nguyên pháp lý

Nay chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh thành:

“Điều 3. Các điều khoản, nội dung khác của Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 1

ngày 28/10/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 31/10/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 07/10/2013 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp, nay điều chỉnh thành:

Quy mô dự án: 83,95 ha, trong đó:

Đất ở công trình công cộng khoảng: 7,6126 ha chiếm 9,07%;

Đất ở khoảng: 44,9695 ha chiếm 53,57%;

Đất giao thông khu ở khoảng: 23,9684 ha chiếm 28,55%;

Đất khác khoảng 0,3387 ha chiếm 0,4%;

Đất cây xanh tập trung khoảng: 7,0586 ha chiếm 8,41%.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các điều khoản, nội dung khác của Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/10/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 31/10/2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 07/10/2013 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp vẫn giữ nguyên pháp lý".

** Lý do điều chỉnh:*

Điều chỉnh cơ cấu dự án theo: Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án.

Điều chỉnh diện tích đất sử dụng theo: Văn bản số 4128/SXD-QLQHKT ngày 12/8/2020 của Sở Xây dựng về việc Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội kiến nghị cập nhật ranh giao đất vào hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

** Nhận xét, kiến nghị:*

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đã được UBND tỉnh giới thiệu địa điểm từ năm 2003 đến nay đã đi vào giai đoạn hoàn thành, do đó UBND huyện Nhơn Trạch kiến nghị Sở Kế hoạch Đầu tư xem xét, xử lý nội dung đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội theo quy định. Các nội dung khác liên quan, UBND huyện Nhơn Trạch kiến nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ quy định Luật Đầu tư và các quy định khác hiện hành để xử lý.

III. Giải trình của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội (Văn bản số 06/2021/CV-PH ngày 29/01/2021)

a. Kế hoạch thực hiện dự án bao gồm kế hoạch góp vốn, tiến độ thực hiện dự án và đưa dự án vào hoạt động theo cam kết của chủ đầu tư.

Về tiến độ góp vốn: căn cứ theo các Giấy chứng nhận phần vốn góp số 01 ngày 14/10/2013, Giấy chứng nhận phần vốn góp số 02 ngày 30/7/2016 và chứng từ chuyển tiền ngày 20/6/2017, các thành viên trong Công ty TNHH Khu Đô thị Phú hội đã hoàn thành việc góp vốn điều lệ. Sau khi góp đầy đủ vốn góp các thành viên góp vốn đã lần lượt chuyển nhượng phần vốn góp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi và đã được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty

TNHH một thành viên mã số doanh nghiệp 3601970738, đăng ký lần đầu ngày 30/6/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 14/3/2018.

Về tiến độ thực hiện dự án và đưa dự án vào hoạt động: Dự án hiện tại đang trong quá trình hoàn thiện dự kiến đến tháng 6/2022 sẽ đưa tất cả công trình đi vào hoạt động, theo như cam kết tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 7603982900, chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2009, cấp đổi lần thứ 4 (cấp đổi) ngày 28/7/2020.

b. Về việc chuyển nhượng vốn góp và thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh do chuyển nhượng vốn góp của chủ đầu tư

Việc chuyển nhượng vốn góp và thực hiện nghĩa vụ tài chính đã được Sở Kế hoạch và đầu tư và Cục thuế kiểm tra rà soát tại các văn bản số 3787/CT-QLHKDCN&TK ngày 15/5/2020 và văn bản số 1915/SKHĐT-KTĐN ngày 02/6/2020. Theo đó đồng ý cho Công ty được điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

c. Về năng lực tài chính, năng lực kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư

Hiện tại, Công ty đang điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư vì lý do cập nhật nội dung cơ cấu sử dụng đất đã được duyệt tại quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 vào Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 7603982900, không điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án nên việc xét lại năng lực tài chính là không phù hợp và kéo dài thời gian của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, trước khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 7603982900, Sở Kế hoạch và Đầu tư cũng đã rà soát năng lực tài chính của Công ty và Sở Tài chính cũng có văn bản góp ý số 426/STC-QLG&CS ngày 30/01/2020.

Công ty cam kết chịu trách nhiệm về những thông tin đã cung cấp.

IV. Ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư:

1. Về thành phần hồ sơ:

Hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đề nghị phù hợp các nội dung yêu cầu theo Luật Đầu tư quy định.

2. Về điều chỉnh quy mô dự án:

Công Ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đề nghị điều chỉnh quy mô dự án do thay đổi cơ cấu đất quy định tại Quyết định số 3414/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Theo ý kiến Sở Xây dựng, trong quá trình thực hiện lập hồ sơ chuyên thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội trình bày về sự chênh lệch, chưa thống nhất về ranh, mốc giới thực hiện dự án (giữa ranh giao đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện với ranh đất trong hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch) trong khi diện tích của dự án không thay đổi. Để thuận lợi trong việc thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất, cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội kiến nghị cập nhật phạm vi ranh giới thực hiện dự án theo ranh giao đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện vào hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 làm cơ sở thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Như vậy, nội dung đề nghị điều chỉnh cơ cấu diện tích đất sử dụng của dự án được Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đề nghị nhằm thống nhất về ranh, mốc giới thực hiện dự án; tạo thuận lợi trong việc thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đảm bảo phù hợp nội dung quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

3. Về nội dung thẩm định:

Căn cứ khoản 11 Điều 77 Luật Đầu tư năm 2020 quy định về điều khoản chuyển tiếp cho phép hồ sơ hợp lệ đã tiếp nhận và quá thời hạn giải quyết nhưng chưa trả kết quả theo quy định của Luật Đầu tư 2014 được tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Đầu tư 2014. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội nộp ngày 03/11/2020 và hạn trả kết quả theo quy định là ngày 17/11/2020, do đó được tiếp tục áp dụng theo quy định của Luật Đầu tư 2014.

Căn cứ khoản 4 Điều 40 Luật Đầu tư năm 2014 quy định về điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án thuộc diện phải quyết định chủ trương đầu tư, việc điều chỉnh những nội dung liên quan đến Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chỉ được thực hiện sau khi UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Đối với nội dung kiến nghị của Sở Xây dựng liên quan đến Kế hoạch thực hiện dự án bao gồm kế hoạch góp vốn, tiến độ thực hiện dự án và đưa dự án vào hoạt động theo cam kết của chủ đầu tư; Rà soát việc chuyển nhượng vốn góp và thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh do chuyển nhượng vốn góp của chủ đầu tư và Kiểm tra năng lực tài chính, năng lực kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư. Nội dung này, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã lấy ý kiến các đơn vị liên quan và trình UBND tỉnh tại văn bản số 456/SKHĐT-KTĐN ngày 20/02/2020, sau đó UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 2164/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 bao gồm nội dung chấp thuận điều chỉnh tổng vốn đầu tư, vốn góp và tiến độ dự án.

Đồng thời, trong văn bản giải trình số 06/2021/CV-PH ngày 29/01/2021, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đã cung cấp các thông tin và cam kết đảm bảo đến tháng 6/2022 sẽ đưa tất cả công trình đi vào hoạt động theo đúng nội dung quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp.

Do vậy, nội dung nhà đầu tư đề xuất là có cơ sở xem xét, đã được các sở ngành đã có ý kiến thẩm định.

4. Kiến nghị:

Từ những lý do trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND tỉnh xem xét:

1. Chấp thuận điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 2164/QĐ-UBND ngày 25/6/2020 của UBND tỉnh với nội dung điều chỉnh quy mô dự án, cụ thể điều

chính cơ cấu sử dụng đất dự án (theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt tại Quyết định số 3414/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai) như sau:

Quy mô dự án: diện tích đất sử dụng khoảng 83,95 ha trong đó:

- Đất ở công trình công cộng: khoảng 7,6126 ha chiếm tỷ lệ 9,07 %;
- Đất ở: khoảng 44,9695 ha chiếm tỷ lệ 53,57 %;
- Đất giao thông khu ở: khoảng 23,9684 ha chiếm tỷ lệ 28,55 %;
- Đất khác: khoảng 0,3387 ha chiếm tỷ lệ 0,4 %;
- Đất cây xanh tập trung: khoảng 7,0586 ha chiếm tỷ lệ 8,41 %.

2. Bổ sung các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Đảm bảo đầy đủ các điều kiện về tài chính, đất đai và các điều kiện khác có liên quan xuyên suốt quá trình triển khai dự án nhằm thực hiện dự án đúng tiến độ đã cam kết. Đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

- Duy trì vận hành, bảo dưỡng khu dân cư và hạ tầng khu dân cư theo các quy định của Nhà nước và của tỉnh Đồng Nai.

- Trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thì nhà đầu tư phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

- Liên hệ Cục Thuế tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn thủ tục liên quan về thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật hiện hành.

- Thực hiện chế độ báo cáo thống kê, chế độ báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định.

- Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư 2020.

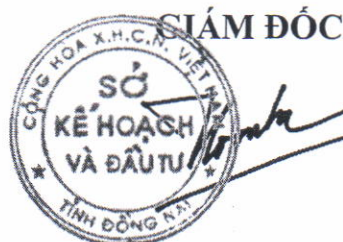
3. Sau khi dự án Khu đô thị Phú Hội được UBND tỉnh điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh theo quy định hiện hành.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đính kèm Dự thảo văn bản điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

Kính trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo. / *Trần*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: TNMT, XD;
- Cục thuế tỉnh Đồng Nai;
- UBND huyện Nhơn Trạch;
- Cty TNHH Khu đô thị Phú Hội;
- Lưu: VT, QLN.



Hồ Văn Hà



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

ĐỀ N Số: 21569/B
Ngày: 07/6/21
Chuyển:

Số: 2058/SKHĐT-QLN

Đồng Nai, ngày 01 tháng 6 năm 2021

V/v báo cáo bổ sung hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 4459/UBND-KTN ngày 28/4/2021, trong đó giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các đơn vị rà soát nội dung điều chỉnh, bổ sung và hoàn chỉnh dự thảo quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo đúng hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Đồng thời, phối hợp Sở Tư pháp rà soát thẩm quyền ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư phù hợp quy định của pháp luật về đầu tư.

Tiếp theo Báo cáo số 252/BC-SKHĐT ngày 13/4/2021 và trên cơ sở kết quả rà soát, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Kết quả rà soát các nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh:

1.1 Về căn cứ pháp lý:

Sau khi rà soát hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đầu tư bao gồm Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 khoản 2 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định về dự án đầu tư đã thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành: “Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy phép đầu tư ra nước ngoài, Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý như Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư”.

- Căn cứ khoản 1, khoản 3 và khoản 5 Điều 117 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định về điều chỉnh dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành:

"1. Dự án đầu tư quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư khi điều chỉnh dự án đầu tư, trừ các trường hợp sau:

a) Thay đổi hoặc bổ sung nội dung, mục tiêu mà nội dung, mục tiêu được thay đổi hoặc bổ sung thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư;

b) Mở rộng quy mô dự án đầu tư dẫn đến dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư;

c) Điều chỉnh dự án đầu tư trong đó có bổ sung một trong các nội dung: Đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; đề nghị Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai.

...

3. Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định sau:

a) Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của dự án đầu tư đó, trừ trường hợp quy định tại các điểm b và c khoản này;

b) Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật trước thời điểm Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành nhưng nay thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của Luật Đầu tư thì Thủ tướng Chính phủ chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư trong trường hợp mở rộng quy mô diện tích đất sử dụng hoặc bổ sung nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Điều 31 Luật Đầu tư. Ngoài nội dung thuộc diện chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ quy định tại điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ban quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định khi điều chỉnh các nội dung khác quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư;

c) Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư có tổng vốn đầu tư trên 5.000 tỷ đồng thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ

theo quy định tại Luật Đầu tư năm 2014 nhưng đã được UBND cấp tỉnh hoặc Ban quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 9 Điều 31 hoặc khoản 3 Điều 32 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP thì Thủ tướng Chính phủ chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư trong trường hợp mở rộng quy mô diện tích đất sử dụng hoặc bổ sung nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Điều 31 Luật Đầu tư. Ngoài nội dung thuộc diện chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ quy định tại điểm này, UBND cấp tỉnh hoặc Ban quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này khi điều chỉnh các nội dung khác quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư;

d) Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại Mục 4 Chương IV Nghị định này khi điều chỉnh các nội dung quy định tại khoản này, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều này.

...

5. Khi điều chỉnh dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1 và 3 Điều này làm thay đổi nội dung Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, **Giấy chứng nhận đầu tư**, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương được cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư thực hiện thủ tục tương ứng với thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 47 Nghị định này tại cơ quan đăng ký đầu tư để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định nội dung dự án đầu tư được điều chỉnh và ghi lại toàn bộ nội dung dự án đầu tư không điều chỉnh, đang có hiệu lực theo quy định tại Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương.”

1.2 Về nội dung dự án:

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30/06/2009; chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/10/2009; chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 31/10/2012; chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 07/10/2013 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2164/QĐ-UBND ngày 25/6/2020. Đồng thời, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7603982900 chứng nhận thay đổi lần thứ 4 và cấp đổi ngày 28/7/2020 (trong đó, thay thế quy định về nội dung dự án đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp).

Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đề nghị điều chỉnh quy mô dự án bao gồm điều chỉnh diện tích đất sử dụng theo công văn số 4128/SXD-QLQHKT ngày 12/8/2020 của Sở Xây dựng và điều chỉnh cơ cấu dự án theo Quyết định số

3414/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

Do đó, nội dung đề nghị điều chỉnh dự án của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

1.3 Về hiệu lực pháp lý của Giấy chứng nhận đầu tư:

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 chứng nhận lần đầu ngày 30/06/2009; chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/10/2009; chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 31/10/2012; chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 07/10/2013 trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành. Sau đó, được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7603982900 chứng nhận thay đổi lần thứ 4 và cấp đổi ngày 28/7/2020.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021, giá trị pháp lý của các văn bản trên được thừa nhận tại thời điểm dự án được triển khai.

1.4 Về thẩm quyền xử lý nội dung đề nghị điều chỉnh của nhà đầu tư:

Căn cứ khoản 5 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021, Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án tương ứng với thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư (cơ quan đăng ký đầu tư) thẩm định và báo cáo UBND tỉnh việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh.

2. Kiến nghị:

Từ những lý do trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất UBND tỉnh xem xét chỉ đạo như sau:

- Chấp thuận về chủ trương điều chỉnh dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội làm chủ đầu tư.

Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội hoàn tất hồ sơ và thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, 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.

- Đề nghị Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội có trách nhiệm:

+ Đảm bảo đầy đủ các điều kiện về tài chính, đất đai và các điều kiện khác có liên quan xuyên suốt quá trình triển khai dự án nhằm thực hiện dự án đúng tiến độ đã cam kết. Đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự

án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Duy trì vận hành, bảo dưỡng khu dân cư và hạ tầng khu dân cư theo các quy định của Nhà nước và của tỉnh Đồng Nai.

+ Trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thì nhà đầu tư phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

+ Liên hệ Cục Thuế tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn thủ tục liên quan về thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật hiện hành.

+ Thực hiện chế độ báo cáo thống kê, chế độ báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định.

Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cty Khu đô thị Phú Hội
- Lưu: VT, QL.N.



Hồ Văn Hà