

Số: 793/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 12 tháng 3 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) 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 Tờ trình số 167/TTr-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 và hồ sơ kèm theo do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu nộp ngày 02 tháng 10 năm 2024, Công văn số 7189/UBND-KT ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tại Báo cáo số 868/BC-SKHĐT ngày 15 tháng 11 năm 2024 và Báo số 145/BC-SKHĐT ngày 20 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại Ấp 5, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

2. Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở xã hội tại Ấp 5, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân, người lao động thuộc các đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đảm bảo theo quy định Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4. Quy mô dự án

a) Tổng diện tích khu đất khoảng 2,38 ha. Phạm vi khu đất thực hiện dự án được xác định theo Bản vẽ trích lục và biên vẽ thửa bản đồ địa chính số 5465/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Vĩnh Cửu thực hiện và ký xác nhận ngày 22 tháng 11 năm 2022.

b) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	7.800,0	32,74%
2	Đất giáo dục	1.250,0	5,25%
3	Đất giao thông, công trình hạ tầng	6.630,0	27,83%
4	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	8.146,2	34,19%
	Tổng diện tích	23.826,2	100%

Đối với hạng mục trường mầm non (đất giáo dục) được bố trí ngoài phạm vi đất xây dựng chung cư với diện tích xây dựng là 1.250 m².

c) Chỉ tiêu xây dựng dự kiến:

- Tầng cao xây dựng: ≤ 12 tầng (trong đó dành 1 đến 2 tầng bố trí tiện ích công cộng, bãi xe, ... phục vụ khu chung cư).
- Chiều cao xây dựng: 43,2 m (12 tầng x 3,6 m).
- Diện tích xây dựng: khoảng 7.800 m².
- Diện tích xây dựng công trình giáo dục khoảng 1.250 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 93.600 m².
- Hệ số sử dụng đất: 3,93.
- Dân số dự kiến: khoảng 2.080 người.
- Căn hộ dự kiến: khoảng 970 căn hộ.
- Được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

d) Cơ cấu sản phẩm của dự án:

- Toàn bộ nhà ở là nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định. Cụ thể số lượng căn hộ sẽ được cơ quan có chức năng thẩm định trong các bước thiết kế.

- Đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại: Chủ đầu tư dự án được dành phần diện tích sàn với tỷ lệ kinh doanh dịch vụ, thương mại không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án, không bao gồm phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà) và diện tích làm chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

đ) Phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Các phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được triển khai chi tiết tại bản vẽ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật do nhà đầu tư triển khai trình cơ quan quản lý phê duyệt. Trong đó:

- Phương án đầu tư xây dựng: Có đầy đủ các hạng mục hạ tầng gồm: sân nền, sân đường và đường giao thông nội bộ ra vào dự án, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát và xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, thông tin liên lạc, hệ thống cây xanh (công viên),... đảm bảo các thông số kỹ thuật, định mức phù hợp với quy chuẩn chuyên ngành hiện hành. Trong đó đảm bảo việc triển khai xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, không gây ảnh hưởng tới sản xuất, sinh hoạt của khu vực dân cư lân cận; Các công trình hạ tầng xã hội bên trong dự án được đầu tư xây dựng theo tiến độ dự án, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu trong khu dân cư.

- Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã xây dựng xong, sau khi kết thúc dự án, hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, chủ đầu tư bàn giao lại cho cơ quan tiếp nhận (hoặc chính quyền địa phương) và các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý vận hành theo dự án được chấp thuận và các quy định về chuyển giao công trình.

5. Vốn đầu tư của dự án: Tổng vốn đầu tư dự kiến là: 1.316.277.101.773 đồng (*Bằng chữ: Một ngàn ba trăm mười sáu tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm lẻ một ngàn, bảy trăm bảy mươi ba đồng*) (chưa bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Khu nhà ở xã hội được xây dựng trên diện tích đất khoảng 2,38 ha tại ấp 5, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu có mục tiêu bố trí nhà ở xã hội (thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 18, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu).

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Đến tháng 12 năm 2025: Chuẩn bị thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, đất đai, xây dựng;

- Từ tháng 01 năm 2026 đến tháng 01 năm 2028: Thi công xây dựng công trình, thực hiện các thủ tục hoàn công công trình.

- Từ tháng 02 năm 2028: Dự án chính thức đưa vào khai thác, kinh doanh.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng

Dự án với mục tiêu xây dựng nhà ở xã hội thuộc danh mục ngành nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định tại Mục A.IV.1 Phụ lục II Danh mục ngành nghề ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo 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. Các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhà đầu tư nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội và chính sách khác có liên quan.

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) Tuân thủ các quy định của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, các 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.

b) Thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Nhà đầu tư chỉ được triển khai thi công dự án sau khi hoàn thành các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục liên quan khác đúng quy định.

c) 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.

d) Thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thành công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt trên toàn bộ phạm vi dự án trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

đ) Triển khai thi công xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Có trách nhiệm xây dựng, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của pháp luật.

e) Đối với diện tích chỗ để xe phải tuân thủ và đảm bảo bố trí diện tích chỗ để xe theo QCVN 04:2019/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung

cư kèm theo Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về nhà ở xã hội, tái định cư và nhà ở thu nhập thấp.

g) Bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, phòng, chống cháy, nổ, ứng phó với biến đổi khí hậu; xây dựng đồng bộ trong từng công trình và đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật.

h) 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 quy định của pháp luật.

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

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu

a) Là cơ quan chủ trì mời thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội tại Ấp 5, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu theo quy định tại Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (nếu có).

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, tính pháp lý của vị trí khu đất do Ủy ban nhân dân huyện đề xuất, về sự phù hợp giữa vị trí dự án nhà ở xã hội với các quy hoạch có liên quan.

c) Lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại vị trí thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội tại ấp 5, xã Thạnh Phú.

d) Bảo đảm nhà đầu tư có đủ điều kiện được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo tiến độ và các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, tránh khiếu kiện của người dân; đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước - Nhà Đầu tư và Người dân vùng dự án.

đ) Chịu trách nhiệm rà soát các quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Vĩnh Cửu, các quy hoạch có liên quan..., số liệu quy mô dân số trên địa bàn, nhu cầu sử dụng nhà ở và các nhu cầu cần thiết khác bảo đảm sự phù hợp của dự án với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; việc xác định quy mô dự án bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy hoạch được phê duyệt; tính chính xác các số liệu đánh giá.

e) Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường bảo đảm việc triển khai thực hiện dự án tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

g) Phối hợp với Chi cục Thuế khu vực XV để thực hiện ưu đãi về thuế và các chính sách liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành; kịp thời giải quyết các khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện dự án.

h) Quản lý chặt chẽ khu đất, không để tình trạng lấn chiếm, sử dụng trái phép tài sản của Nhà nước, thường xuyên báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả

thực hiện và chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu trong việc thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho nhà đầu tư và việc đánh giá tác động môi trường để thực hiện dự án đầu tư bảo đảm phù hợp các quy định của pháp luật về: đất đai, tài nguyên, môi trường và pháp luật có liên quan.

b) 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.

c) Trường hợp sau khi Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất có nội dung thay đổi so với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được phê duyệt, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu lập thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

4. Giao Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu hướng dẫn nhà đầu tư trúng thầu thực hiện đầu tư dự án bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở xã hội, Luật kinh doanh Bất động sản và quy định pháp luật có liên quan.

b) Thực hiện các thủ tục liên quan đến quy hoạch, khai thác, quản lý, mua bán nhà ở xã hội theo quy định pháp luật nhà ở.

5. Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu thực hiện các nội dung dự án bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

6. Giao Sở Tài chính

a) Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất, đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia làm cơ sở tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng làm Bên mời quan tâm, thực hiện trình tự, thủ tục mời quan tâm; Lập hồ sơ mời quan tâm, tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hồ sơ mời quan tâm của dự án sau khi quyết định này được phê duyệt; Đăng tải thông tin và mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

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: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chi cục Thuế khu vực XV; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu và nhà đầu tư trúng thầu theo quy định pháp luật về đấu thầu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu, một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và gửi bản sao đến các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chi cục Thuế khu vực XV; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh và Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà

