

Số: 1695/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 10 tháng 6 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 Đầu tư 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 Luật Đầu tư năm 2020;
Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ
Kế hoạch và Đầu tư.

Căn cứ Thông báo số 50/TB-UBND ngày 11/3/2022 và Thông báo số 99/TB-
UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại Phiên họp Ủy ban
nhân dân tỉnh lần thứ 7 - khóa X;

Căn cứ Công văn số 2372/UBND-KT ngày 20/07/2023 của UBND tỉnh về
việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện
dự án phi nông nghiệp của Công ty cổ phần STC Corporation đề xuất;

Xét Báo cáo số 183/BC-SKHĐT ngày 12/05/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu
tư về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án
Khu dịch vụ thương mại và Căn hộ cao tầng Stown Gateway do Công ty Cổ phần
STC Corporation đề xuất.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư:

Tên nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN STC CORPORATION; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302777459 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận lần đầu ngày 05 tháng 6 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 14 tháng 10 năm 2022. Địa chỉ trụ sở chính tại số 2A đường Bình Chiểu, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông NGUYỄN ĐĂNG KHOA; sinh ngày 01 tháng 4 năm 1981; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 056081001903 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 15/9/2022; địa chỉ thường trú tại phòng 2105 Chung cư Tecco, phường Quang Trung, thành phố Vinh,

tỉnh Nghệ An; chỗ ở hiện nay tại phòng 2105 Chung cư Tecco, phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: KHU DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ CAO TẦNG STOWN GATEWAY.

3. Mục tiêu dự án: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Xây dựng hoàn chỉnh khu chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại để bán.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 8.816,28m² (chưa trừ 25,5m² mương nước; 92m² hành lang đường bộ, 142,3m² đường nội bộ).

- Quy mô dân số: khoảng 2.028 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: khoảng 974 căn hộ chung cư kết hợp sàn dịch vụ thương mại; tầng cao 26 tầng + 02 tầng hầm, trong đó tầng nổi khối đế 2 tầng, khối tháp 24 tầng.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án được xác định theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định).

5. Vốn đầu tư của dự án: 1.466.838.364.400 (Một nghìn bốn trăm sáu mươi sáu tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi bốn nghìn, bốn trăm) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 293.367.672.880 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động từ ngân hàng: 1.173.470.691.520 đồng.

Giá trị, tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
01	Công ty Cổ phần STC Corporation	293.367.672.880	100	Tiền mặt	Đã góp đủ

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).



7. Địa điểm thực hiện dự án: Thửa đất số 477 và thửa đất số 1085, tờ bản đồ số 63, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp của nhà đầu tư: Đã hoàn thành (theo báo cáo của nhà đầu tư).
- Vốn huy động: theo tiến độ thực hiện dự án (nhà đầu tư chỉ được phép huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật).

b) Tiến độ thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng:

- Hoàn thành các thủ tục đầu tư để được bàn giao mặt bằng: quý IV/2024.
- Xây dựng hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật: quý I/2025.
- Xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình: quý I/2025 - quý III/2029.
- Tiến độ hoàn thành dự án đưa dự án vào sử dụng/hoạt động: Quý IV/2029.

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. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:

- Thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực về việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư, hiệu quả dự án, hồ sơ nguồn gốc đất và các số liệu tại Đề xuất dự án đầu tư theo quy định Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

- Lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường cho dự án và gửi về Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An để thẩm định, cấp phép theo quy định.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông; thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương và trước khi lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Đối với phần diện tích đường nội bộ, phần diện tích đất mương cũ đã mất hiện trạng, khi thực hiện các bước tiếp theo, Nhà đầu tư phối hợp chính quyền địa phương đảm bảo quyền lợi của các hộ dân sử dụng đường nội bộ này (nếu có), có phương án đảm bảo thoát nước, không để ảnh hưởng đến hiện trạng thoát nước của khu vực.



- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính toán, bố trí đảm bảo hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và các Quy chuẩn hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo đúng quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung đã cam kết với cơ quan có thẩm quyền.

- Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

- Chịu trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An:

- Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đấu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao (nếu có).

- Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Hướng dẫn thực hiện thủ tục đất đai theo đúng quy định pháp luật về đất đai. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

4. Sở Xây dựng:

Hướng dẫn thực hiện các thủ tục triển khai thực hiện dự án, đảm bảo sự phù hợp của dự án với các quy định pháp luật về nhà ở, đô thị, xây dựng, kinh doanh bất động sản... Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

5. Sở Giao thông Vận tải:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án. Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Công ty Cổ phần STC Corporation, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần STC Corporation và một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TC, TNMT, XD, GTVT;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- Cục Thuế;
- UBND tp Thuận An;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. 7 4

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Võ Văn Minh