

Số: 25 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 09 tháng 01 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Qua đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 477/BC-SKHĐT
ngày 22/12/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà
đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Một Thế Giới - The One World do Công ty
Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất;

Căn cứ Thông báo số 452/TB-UBND ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân
tỉnh về kết luận tại Phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 51 - khóa X;

Căn cứ Thông báo số 705-TB/TU ngày 9/1/2024 của Tỉnh ủy Bình Dương
về ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

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 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KIM
OANH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
số 0301395457 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành
phố Hồ Chí Minh chứng nhận lần đầu ngày 08 tháng 05 năm 1993, đăng ký thay
đổi lần thứ 20 ngày 05 tháng 9 năm 2023. Địa chỉ trụ sở chính: 118 đường số 3,
Phường Phước Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NGUYỄN PHÚ ĐỨC; sinh ngày
24/01/1995; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 068095015703 do Cục

Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 18/10/2022; địa chỉ trường trú tại thửa 4124, tờ bản đồ số 13 Đa Thiện (Trần Quang Khải), phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc tại thửa 4124, tờ bản đồ số 13 Đa Thiện (Trần Quang Khải), phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở MỘT THẾ GIỚI - THE ONE WORLD.

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: đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 495.128,6m².
- Quy mô dân số: khoảng 19.841 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:
 - + Nhà chung cư hỗn hợp 1: Diện tích đất tối đa: 10.151,0m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 40 tầng; dân số khoảng: 3.362 người.
 - + Nhà chung cư hỗn hợp 2: Diện tích đất tối đa: 18.499,7m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 30 tầng; dân số khoảng: 4.128 người.
 - + Công trình hỗn hợp: Diện tích đất tối đa: 9.009,8m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 45 tầng; dân số khoảng: 2.716 người.
 - + Nhà ở liền kề thương mại: Diện tích đất tối đa: 43.782,3m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 4 tầng; dân số khoảng: 1.476 người.
 - + Nhà ở liền kề phố: Diện tích đất tối đa: 61.488,4m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 3 tầng; dân số khoảng: 2.616 người.
 - + Nhà ở biệt thự: Diện tích đất tối đa: 47.761,0m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 3 tầng; dân số khoảng: 808 người.
 - + Chung cư nhà ở xã hội: Diện tích đất tối đa: 46.871,7m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 13 tầng; dân số khoảng: 4.735 người.
 - + Đất giáo dục (Trường Tiểu học, trường Trung học cơ sở): Diện tích đất tối đa: 21.006,2m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 5 tầng.
 - + Đất thương mại dịch vụ: Diện tích đất tối đa: 16.166,0m²; Tầng cao công trình: ≤ 5 tầng;
 - + Đất công trình dịch vụ nội khu: Diện tích đất tối đa: 1.549,5m²; Tầng cao công trình tối đa: ≤ 3 tầng.
- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 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 kỹ

thuật trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung khác theo cam kết.

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

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 14.807.831.386.000 (Mười bốn nghìn tám trăm lẻ bảy tỷ, tám trăm ba mươi một triệu, ba trăm tám mươi sáu nghìn) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 2.961.566.278.000 (Hai nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ, năm trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn) đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động từ ngân hàng: 2.696.447.704.000 (Hai nghìn sáu trăm chín mươi sáu tỷ, bốn trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

- Vốn huy động từ tổ chức, cá nhân: 9.149.817.404.000 (Chín nghìn một trăm bốn mươi chín tỷ, tám trăm mười bảy triệu, bốn trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

Trong đó, 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 Đầu tư và Phát triển Kim Oanh thành phố Hồ Chí Minh	376.742.180.000	12,7	Tiền mặt	theo tiến độ dự án thành phần 1
02		810.341.686.000	27,4	Tiền mặt	theo tiến độ dự án thành phần 2
03		492.309.588.000	16,6	Tiền mặt	theo tiến độ dự án thành phần 3
04		243.268.015.000	8,2	Tiền mặt	theo tiến độ dự án thành phần 4
05		152.904.585.000	5,2	Tiền mặt	theo tiến độ dự án thành phần 5
06		886.000.224.000	29,9	Tiền mặt	theo tiến độ dự án thành phần 6
		2.961.566.278.000	100		

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: phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư: từ năm 2024 đến năm 2035.

b) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần:

Dự án thành phần 1: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (riêng hạng mục điện và trạm xử lý nước thải (nếu có) sẽ đầu tư theo giai đoạn của chủ đầu tư), các công trình thương mại dịch vụ, khoảng 166 căn nhà ở liên kế thương mại, khoảng 263 căn nhà ở liên kế phố và công viên nhóm ở.

Tiến độ thực hiện: Quý I/2024 – Quý IV/2026.

Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 1.883,7 tỷ đồng, trong đó vốn góp là: 376,7 tỷ đồng.

Dự án thành phần 2: Đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạng mục điện và trạm xử lý nước thải (nếu có) theo giai đoạn của chủ đầu tư, công trình giáo dục liên cấp (Tiểu học, Trung học cơ sở), khu nhà chung cư hỗn hợp 02 giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai, khoảng 81 căn nhà ở liên kế thương mại, khoảng 268 căn nhà ở liên kế phố, khu vực công viên trung tâm, công viên nhóm ở và công trình dịch vụ nội khu

Tiến độ thực hiện: quý IV/2026 - quý II/2028.

Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 4.051,7 tỷ đồng, trong đó vốn góp là: 810,3 tỷ đồng.

Dự án thành phần 3: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, khu nhà ở xã hội và công viên nhóm ở;

Tiến độ thực hiện: quý II/2028 - quý IV/2029.

Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 2.461,5 tỷ đồng, trong đó vốn góp là: 492,3 tỷ đồng.

Dự án thành phần 4: Đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạng mục điện và trạm xử lý nước thải (nếu có) theo giai đoạn của chủ đầu tư, khoảng 96 căn nhà ở liên kế thương mại, khoảng 169 căn nhà ở liên kế phố, khoảng 135 căn nhà ở biệt thự, công viên nhóm ở và công trình dịch vụ nội khu;

Tiến độ thực hiện: quý IV/2029 - quý IV/2030

Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 1.216,3 tỷ đồng, trong đó vốn góp là: 243,2 tỷ đồng.

Dự án thành phần 5: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, khoảng 34 căn nhà ở liên kế thương mại, khoảng 89 căn nhà ở biệt thự, công viên nhóm ở và công trình dịch vụ nội khu.

Tiến độ thực hiện: quý IV/2030 - quý IV/2032

Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 764,5 tỷ đồng, trong đó vốn góp là: 152,9 tỷ đồng.

Dự án thành phần 6: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, khu nhà chung cư hỗn hợp 01 giáp đường Vành đai 3, khu công trình hỗn hợp và công viên nhóm ở.

Tiến độ thực hiện: quý IV/2032 - quý IV/2035

Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 4.430 tỷ đồng, trong đó vốn góp là: 886 tỷ đồng.

(Nội dung cụ thể về việc phân kỳ đầu tư được thể hiện cụ thể trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và quyết định đầu tư xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện dự án đã được phê duyệt tại quyết định chủ trương đầu tư).

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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kim Oanh thành phố Hồ Chí Minh:

- 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 tại thời điểm thực hiện thủ tục giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định, 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 triển khai 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.

- Chịu trách nhiệm về việc có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án, đảm bảo không phát sinh xảy ra tranh chấp trong quá trình triển khai dự án. Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định pháp luật. Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

- 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.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư cần đề xuất phương án phân chia dự án đầu tư xây dựng thành các dự án thành phần theo đúng quy định pháp luật về xây dựng; đề xuất các 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.

- 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, bàn giao cho địa phương quản lý (nếu có) đảm bảo đồng bộ theo đúng quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đúng quy định hiện hành và các nội dung 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...



5. Sở Giao thông Vận tải:

7

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 dự án 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 Đầu tư và Phát triển Kim Oanh thành phố Hồ Chí Minh, 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 Đầu tư và Phát triển Kim Oanh thành phố Hồ Chí Minh 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

