ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 448/QĐ-UBND	*An Giang, ngày 04 tháng 3 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 15 tháng 6 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 32/2016/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy chế phối hợp trong giải quyết hồ sơ, thủ tục đầu tư theo cơ chế một cửa liên thông trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Căn cứ Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư số 142/BC-SKHĐT ngày 28 tháng 02 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN THIÊN MINH.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315782914 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11/7/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 23/9/2019.

Địa chỉ trụ sở chính: A 109OT12B Vinhomes Golden River, số 2 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0707 337733 Fax:

Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp: ông LÂM UY MINH, sinh ngày: 05/02/1976, Quốc tịch: Việt Nam; Chứng minh nhân dân số: 321626979, Ngày cấp: 22/8/2019, Nơi cấp: Công an tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện nay: 257/30, khu phố 3, phường 4, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Thực hiện dự án đầu tư với các nội dung sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: KHU ĐÔ THỊ THE NEW CITY.

2. Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng Khu đô thị The New City tại phường Núi sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

3. Quy mô dự án đầu tư:

- Diện tích sử dụng đất: 106,73 ha.

- Quy mô dân số: 21.000 người.

- Chỉ tiêu đất ở: 40m^2 -50m^2/người.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: đất nhà ở thương mại, nhà ở liền kế phố, nhà ở liên kế vườn, biệt thự vườn, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, chung cư cao tầng, cây xanh, vườn hoa, sân đường; đất công trình công cộng (trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung tâm y tế, văn hóa , trung tâm thương mại – dịch vụ, trung tâm thể dục thể thao); đất công viên cây xanh TDTT và đất giao thông.

- Quy mô xây dựng: theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

+ Đất nhóm nhà ở: 47,28 ha chiêm 44,17% tổng diện tích.

+ Đất công trình công cộng: 10,78 ha chiếm 10,07% tổng diện tích khu đất.

+ Đất công viên cây xanh TDTT: theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

+ Đất giao thông: theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

+ Đất nhà ở xã hội được Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh thực hiện theo Khoản 2 Điều 5 nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4. Diện tích sử dụng đất: 106,73 ha.

** Lưu ý: Diện tích nêu trên không bao gồm: phần diện tích đất quốc phòng của Ban Chỉ huy quân sự thành phố Châu Đốc; phần diện tích đất công Trường tiểu học "C" Núi Sam không nằm trong phạm vi thực hiện dự án; Phần đất dôi dư thuộc Tân Lộ Kiều Lương nằm trên phần đất cây xanh cách ly và khoảng lùi lộ giới (Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh không sử dụng phần đất dôi dư này).*

5. Địa điểm thực hiện dự án đầu tư: tại phường Núi sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Tứ cận như sau:

+ Phía Tây Bắc: giáp tỉnh lộ 955A và kênh Vĩnh Tế.

+ Phía Đông Bắc: giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai và Kênh Tư.

+ Phía Tây Nam: giáp đường Hoàng Đạo Cật và kênh Bờ Sáng.

+ Phía Đông Nam: giáp Tân Lộ Kiều Lương.

6. Tổng vốn đầu tư: 2.185.910.000.000 đồng *(hai nghìn một trăm tám mươi lăm tỷ, chín trăm mười triệu đồng)* tương đương 93.775.633 USD (*chín mươi ba triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm ba mươi ba đô la Mỹ)*. Trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 327.890.000.000 đồng *(ba trăm hai mươi bảy tỷ, tám trăm chín mươi triệu đồng)* tương đương 14.066.495 USD *(mười bốn triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm chín mươi lăm đô la Mỹ*), bằng tiền mặt, chiếm tỷ lệ 15%/tổng vốn đầu tư, góp theo tiến độ thực hiện dự án.

- Vốn huy động: 1.858.020.000.000 đồng.

** Tỷ giá quy đổi 1USD ≈ 23.310 VNĐ (Nguồn tham khảo: Ngân hàng ngoại thương Việt Nam ngày 27/02/2020).*

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có Quyết định chủ trương đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

- Thực hiện thủ tục đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng: từ tháng 12/2019 đến tháng 09/2020.

- Xây dựng công trình: từ tháng 09/2020 đến tháng 09/2022.

- Hoàn thành dự án đưa vào khai thác: tháng 09/2022.

Điều 2. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Về hoạt động đầu tư nhà ở xã hội:

- Cơ sở pháp lý của ưu đãi:

+ Luật Nhà ở;

+ Luật Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp;

+ Luật Thuế giá trị gia tăng;

+ Luật Đất đai;

+ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Đất đai.

- Đối tượng và điều kiện hưởng ưu đãi: Thực hiện hoạt động đầu tư nhà ở xã hội của dự án đầu tư "Khu đô thị The New City" của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh.

Giao Cục trưởng Cục thuế tổ chức thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý Thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ.

Điều 3. Các điều kiện đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án

1. *Chấm dứt hiệu lực của văn bản quyết định chủ trương đầu tư:*

- Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư quyết định ngừng hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014.

- Dự án đầu tư chấm dứt hoạt động và thu hồi Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014.

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh không ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo Khoản 8 Điều này.

2. Về môi trường: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh rà soát xác định lượng nước thải phát sinh trong quá trình xây dựng và hoạt động dự án để lập thủ tục môi trường theo quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ, bố trí và đầu tư hoàn thành hệ thống xử lý nước thải trước khi khai thác dự án.

** Lưu ý:* Loại hình dự án là đầu tư khu dân cư có phát sinh lượng lớn rác thải và nước thải từ sinh hoạt của người dân. Công ty cần bố trí quỹ đất đầu tư hệ thống xử lý nước thải.

3. Phương thức tạo quỹ đất để thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Sau khi được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh đăng ký dự án có sử dụng đất trồng lúa trên 10 ha tại Sở Tài nguyên và Môi trường để báo cáo UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ thông qua trước khi UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và có trách nhiệm nộp tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án và lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai năm 2013.

Đối với Phần diện tích đất giao thông, thủy lợi (mương nước, đường cộ nội đồng) do Nhà nước quản lý nằm trong khu vực dự án thực hiện cơ chế giao đất, cho thuê đất theo quy định Luật Đất đai.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh tổ chức lập và trình UBND thành phố Châu Đốc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Khu đô thị The New City" theo quy định để làm cơ sở lập dự án và triển khai các bước tiếp theo.

**** Lưu ý:*** Khi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh tham khảo các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để lập phương án bố trí mặt bằng phù hợp (về đấu nối hạ tầng xã hội, đấu nối hạ tầng kỹ thuật bên trong với bên ngoài dự án như: công viên cây xanh, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý và thu gom nước thải, giao thông, ...)

5. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở phải đảm bảo các nguyên tắc cơ bản sau:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất phải được đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân khi đến ở.

- Hộ gia đình, cá nhân được chuyển quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

- Đối với các trục đường có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị không được phép phân lô bán nền khi chưa xây dựng nhà ở.

6. *Về kết nối hạ tầng giao thông:*

Dự án có đấu nối với đường tỉnh 955A, trong giai đoạn thực hiện đầu tư, Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư bất động sản Thiên Minh thực hiện các thủ tục đấu nối theo quy định.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh thực hiện đầu tư xây dựng đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường Hoàng Đạo Cật (đoạn qua khu vực dự án) và bàn giao cho Nhà nước quản lý sau khi đầu tư xong, đưa vào khai thác.

7. Phần diện tích đất bố trí nhà ở xã hội được Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh thực hiện theo Khoản 2 Điều 5 nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

8. Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014: "*Nhà đầu tư phải ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*". Do đó, dự án đầu tư thuộc trường hợp phải ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 42 Luật Đầu tư năm 2014.

- ***Mức ký quỹ dự án:*** Căn cứ Điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị định số 118/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ thì mức ký quỹ dự án đầu tư thực hiện dự án đầu tư "Khu đô thị The New City" là:

+ Đến 300 tỷ đồng, mức ký quỹ 3%/vốn đầu tư.

+ Trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ 2%/vốn đầu tư.

+ Trên 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ 1%/vốn đầu tư.

- ***Giảm tiền ký quỹ:*** Căn cứ Điểm a Khoản 6 Điều 27 Nghị định số 118/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định: "*Giảm 25% số tiền ký quỹ đối với*

dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn". Do đó, nhà đầu tư được giảm **25%** số tiền ký quỹ đối với dự án.

- Số tiền ký quỹ cụ thể như sau:

ĐVT: đồng

Tên Nhà đầu tư	**Vốn đầu tư của dự án**	**Mức ký quỹ dự án (%)**	**Giảm tiền ký quỹ (%)**	**Số tiền ký quỹ nhà đầu tư phải nộp**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	300.000.000.000	3%	25%	6.750.000.000
	700.000.000.000	2%		10.500.000.000
	1.185.910.000.000	1%		8.894.325.000
Tổng cộng	**2.185.910.000.000**			**26.144.325.000**

- Thời điểm ký quỹ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh có trách nhiệm nộp tiền ký quỹ vào Tài khoản nhận tiền ký quỹ của Sở Kế hoạch và Đầu tư trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Sở Kế hoạch và Đầu tư ký Văn bản thỏa thuận, nhưng phải trước thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư và Nhà đầu tư ký văn bản thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và Mẫu II.5 - Thông tư 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định Biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam.

9. Chế độ báo cáo định kỳ: thực hiện theo Phụ lục III Thông tư 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

- Chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan thống kê trên địa bàn về tình hình thực hiện dự án đầu tư, gồm các nội dung: vốn đầu tư thực hiện, kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh, thông tin về lao động, nộp ngân sách nhà nước, đầu tư cho nghiên cứu và phát triển, xử lý và bảo vệ môi trường và các chỉ tiêu chuyên ngành theo lĩnh vực hoạt động.

- Thời hạn báo cáo:

+ Báo cáo tháng: ngày 12 của tháng sau tháng báo cáo (trong trường hợp dự án đầu tư có phát sinh vốn đầu tư thực hiện trong tháng).

+ Báo cáo quý: ngày 12 của tháng đầu quý sau quý báo cáo.

+ Báo cáo năm: ngày 31 tháng 3 của năm sau năm báo cáo.

Báo cáo gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư: Số 03 Lê Triệu Kiết, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang hoặc Email: sokhdt@angiang.gov.vn

10. Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về: đầu tư, môi trường, đất đai, xây dựng, lao động, phòng chống cháy nổ và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình triển khai dự án.

Điều 4. UBND thành phố Châu Đốc cập nhật dự án này khi điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố theo quy định.

Điều 5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp UBND thành phố Châu Đốc thực hiện cơ chế giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích đất giao thông, thủy lợi (mương nước, đường cộ nội đồng) do Nhà nước quản lý nằm trong khu vực dự án theo quy định Luật Đất đai.

Điều 6. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm hỗ trợ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh trong quá trình triển khai thực hiện dự án "Khu đô thị The New City".

Điều 7. **Thời hạn hiệu lực của quyết định chủ trương đầu tư**

- Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Chấm dứt hiệu lực của văn bản quyết định chủ trương đầu tư: Dự án đầu tư chấm dứt hoạt động và thu hồi Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014.

Điều 8. Quyết định này được lập thành 03 *(ba)* bản chính. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh được cấp 01 bản, 01 bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và 01 bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Đồng thời, Quyết định này được sao gửi đến các đơn vị: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải; UBND thành phố Châu Đốc./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ký bởi: Ủy ban Nhân dân tỉnh
Email: ubnd@angiang.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh An Giang
Ngày ký: 05-03-2020 10:16:41 +07:00

Lê Văn Nưng