

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(*Cấp lần đầu: ngày tháng 10 năm 2021*)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 2185/BC-SKHĐT-ĐKKD ngày 12/10/2021; kèm theo Tờ trình số 126/TTr-UBND ngày 10/9/2021 và Công văn số 1751/UBND ngày 10/9/2021 của UBND thị xã Bình Long.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư 15 ha thị xã Bình Long với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tên dự án: Khu dân cư 15 ha thị xã Bình Long.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hoá các đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long, quy hoạch phân khu phường Hưng Chiến và phường An Lộc. Tạo ra khu dân cư hiện đại, tiện nghi, đồng bộ về hạ tầng đảm bảo hài hòa về không

gian đô thị. Phù hợp định hướng phát triển đô thị và góp phần vào việc thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội chung của thị xã Bình Long.

4. Quy mô dự án: Đầu tư khu dân cư trên khu đất có tổng diện tích khoảng 15,52 ha (155.275,1 m²); với quy mô dân số dự kiến 3.000 người.

4.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Đầu tư xây dựng nhà ở trên các lô đất nhà ở xã hội và đất nhà ở liền kề, nhà ở song lập với tổng diện tích 73.057,1 m², trong đó:

a) Đối với đất nhà ở liền kề và nhà ở song lập (429 lô đất ở với diện tích 58.215,1 m²); trong đó có 384 lô đất ở nhà liền kề và 45 lô đất ở nhà song lập. Mật độ xây dựng tối đa 87,64% đối với đất ở nhà liền kề và 65,59% đối với đất ở nhà song lập; hệ số sử dụng đất 3,51 đối với đất ở nhà liền kề và 1,97 đối với đất ở nhà song lập; tầng cao công trình 4 tầng đối với đất ở nhà liền kề và 3 tầng đối với đất ở nhà song lập.

- Đối với các lô đất ở tiếp giáp mặt tiền tuyến đường ĐT.752 (lộ giới 42m) và tuyến đường Nguyễn Thái Học (lộ giới 32m): Nhà đầu tư trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng hoàn thành nhà ở trước khi đưa vào kinh doanh. Trường hợp xây dựng nhà thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

- Đối với các lô đất ở tiếp giáp mặt tiền các tuyến đường còn lại: Khuyến khích nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thành nhà ở trước khi đưa vào kinh doanh. Trường hợp xây dựng nhà thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

Nhà đầu tư trúng đấu giá chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, kinh doanh dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

b) Đối với đất nhà ở xã hội: Có diện tích đất 14.842 m², với mật độ xây dựng tối đa 75%, tầng cao tối đa 10 tầng. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch, dự án được duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

4.2. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án (trừ công trình bưu điện và công trình

văn hóa), đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình này về cho địa phương quản lý.

- Đối với các công trình thương mại, dịch vụ: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình thương mại, dịch vụ. Các công trình này nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh.

Nhà đầu tư trúng đấu giá phải thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.

5. Vốn đầu tư của dự án: Dự kiến khoảng 1.848 tỷ đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hưng Chiến và phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

8. Diện tích, nguồn gốc đất:

a) Tổng diện tích dự án khoảng 15,52 ha (155.275,1 m²).

b) Nguồn gốc đất: Thuộc đất của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam giao về tỉnh theo Công văn số 391/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 15/6/2020. UBND tỉnh đã thu hồi đất của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long, giao UBND thị xã Bình Long quản lý tại Quyết định số 1924/QĐ-UBND ngày 26/7/2021.

9. Tiến độ thực hiện dự án:

- Trong 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao ranh giới khu đất trên thực địa, nhà đầu tư phải tiến hành lập các thủ tục về đầu tư, xây dựng, môi trường và các thủ tục pháp lý có liên quan theo quy định của pháp luật và khởi công xây dựng dự án.

- Trong 24 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao ranh giới khu đất trên thực địa, nhà đầu tư phải triển khai xây dựng và hoàn thành dự án theo quy hoạch được phê duyệt.

- Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm triển khai và hoàn thành dự án theo tiến độ nêu trên thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng theo quy định hiện hành.

11. Các điều kiện đối với nhà đầu tư:

a) Tổ chức kinh tế (gọi tắt là tổ chức) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, có nhu cầu và năng lực thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch được cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

b) Tổ chức phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; đồng thời phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư.

c) Có chức năng kinh doanh bất động sản: Phải có báo cáo tài chính 02 năm gần nhất chứng minh hoạt động ngành nghề kinh doanh “kinh doanh bất động sản”.

d) Điều kiện về năng lực tài chính: Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha (*tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 1.848 tỷ đồng*); chứng minh khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

đ) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác tính đến thời điểm thông báo đấu giá.

e) Đề xuất chi phí thực hiện dự án: Nhà đầu tư phải lập đề xuất chi phí thực hiện dự án cho phù hợp với quy mô từng hạng mục theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

f) Tổ chức được thành lập và hoạt động tối thiểu 02 năm tính đến thời điểm thông báo đấu giá.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

a) Nhà đầu tư trúng đấu giá phải thực hiện dự án theo đúng quy mô, quy hoạch được duyệt và đúng tiến độ dự án đã quy định tại khoản 9 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

b) UBND thị xã Bình Long rà soát lại phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất đã thu hồi của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long (154.834,1 m²) và diện tích phê duyệt tại quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án (155.275,1 m²) để lên phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho phù hợp; đồng thời, thực hiện nội dung đã cam kết với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh về việc quy hoạch khu đất bố trí công trình phòng thủ (*Công văn số 1675/UBND-SX ngày 30/8/2021 và Công văn số 1751/UBND ngày 10/9/2021 của UBND thị xã Bình Long*).

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thị xã Bình Long theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

2. Giao UBND thị xã Bình Long tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

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.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thị xã Bình Long, nhà đầu tư trúng đấu giá chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thị xã Bình Long và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bình Phước./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, Phòng: KT, TH;
- Lưu: VT. (194Thg-12/10)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**