ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3198 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày *26* tháng *6* năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 và Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

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; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo 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; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt;

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; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Xét Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển về thực hiện Dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và hồ sơ kèm theo nộp ngày 04 tháng 8 năm 2022 và hoàn thiện hồ sơ lần cuối ngày 19 tháng 3 năm 2025; ý kiến của Bộ Tư lệnh Quân khu 7 (Công văn số 5161/TM-TC ngày 13 tháng 9 năm 2022), Bộ Tư lệnh Thành phố (Công văn số 2740/BTL-TM ngày 15 tháng 9 năm 2022); Sở Giáo dục và Đào tạo (Công văn số 3416/SGDĐT-KHTC ngày 20 tháng 9 năm 2022); Sở Quy hoạch – Kiến trúc (Công văn số 3859/SQHKT-QHKV1 ngày 24 tháng 10 năm 2022); Công an Thành phố (Công văn số 2729/CATP-PA04 ngày 14 tháng 11 năm 2022 (Mật));Thường trực Ban Chỉ đạo 167 (Công văn số 8933/STC-TTBCĐ167-CS ngày 19 tháng 12 năm 2022); Sở Tài chính (Công văn số 8481/STC-ĐT ngày 01 tháng 11 năm 2024); Sở Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 6625/STNMT-QLĐ ngày 18 tháng 7 năm 2023, Công văn số 12093/STNMT-QLĐ ngày 14 tháng 11 năm 2024 và

Công văn số 3112/STNMT-QLĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025); Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè (Công văn số 1671/UBND-TCKH ngày 20 tháng 7 năm 2023, Công văn số 3206/UBND-TCKH ngày 03 tháng 12 năm 2024 và Công văn số 915/UBND-NNMT ngày 15 tháng 4 năm 2025); Sở Giao thông vận tải (Công văn số 4904/SGTVT-KH ngày 08 tháng 5 năm 2023, Công văn số 11240/SGTVT-KH ngày 20 tháng 9 năm 2023, Công văn số 6216/SGTVT-KH ngày 17 tháng 5 năm 2024 và Công văn số 15967/SGTVT-KH ngày 25 tháng 11 năm 2024); Sở Xây dựng (Công văn số 5565/SXD-PTĐT ngày 25 tháng 6 năm 2024, Công văn số 11219/SXD-PTĐT ngày 22 tháng 11 năm 2024 và Công văn số 2598/SXD-TH&QLTHQH ngày 28 tháng 4 năm 2025); Bộ Quốc Phòng (Công văn số 5479/BQP-TM ngày 10 tháng 12 năm 2024); Sở Nông nghiệp và Môi trường (Công văn số 447/SNNMT-QLĐ ngày 14 tháng 5 năm 2025);

Theo đề nghị tại Báo cáo thẩm định số 63/BCTĐ-STC ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Sở Tài chính về kết quả thẩm định quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển.

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 doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PHÚC LONG – PHƯỚC KIỂN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0316595811; đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 11 năm 2020, điều chỉnh lần thứ 5 ngày 05 tháng 7 năm 2024; Cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ trụ sở: số 167/10, đường Đào Sư Tích, Ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

Họ tên: TRƯƠNG THỊ MINH Giới tính: Nữ

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày sinh: 03 tháng 9 năm 1987; Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số: 044187009858; ngày cấp: 22 tháng 11 năm 2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: Căn hộ B17.02, Khu B, Cao ốc Hưng Phát, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện tại: Căn hộ B17.02, Khu B, Cao ốc Hưng Phát, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tên dự án: Khu chung cư Đào Sư Tích.

3. Mục tiêu dự án:

Stt	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC	Mã CPC
1	Đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu nhà ở (nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng) và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.	6810	

4. Quy mô dự án:

4.1. Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu nhà ở (nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng) và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè trên khu đất có diện tích đất là 18.881,8 m^2 (diện tích phù hợp với quy hoạch là 18.138,8 m^2) với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính như sau:

- Diện tích khu cao tầng: 16.594,5 m^2

+ Diện tích xây dựng công trình: 6.421,1 m^2

+ Diện tích đất cây xanh: 4.350,0 m^2

++ Đất cây xanh: 3.800,0 m^2

++ Đất khu hồ bơi: 550,0 m^2

+ Đất giao thông nội bộ: 5.823,4 m^2

- Diện tích khu thấp tầng: 1.544,3 m^2

- Đất giao thông thuộc đơn vị ở: 743,0 m^2

- Dân số dự kiến: Khoảng 3.768 người

- Mật độ xây dựng:

+ Khu cao tầng: Khoảng 38,7%

+ Khu thấp tầng: Khoảng 70%

- Hệ số sử dụng đất

+ Khu cao tầng: Khoảng 7,99 lần

+ Khu thấp tầng: Tối đa 3,5 lần

- Diện tích xây dựng: 7.502,1 m^2

+ Khu cao tầng: 6.421,1 m^2

+ Khu thấp tầng: 1.081,0 m^2

- Diện tích sàn xây dựng: Khoảng 135.865,8 m^2

+ Khu cao tầng: Khoảng 132.622,7 m^2

++ Khối đế: Khoảng 12.536,7 m^2

++ Khối tháp: Khoảng 120.086,0 m^2

+ Khu thấp tầng: 3.243,0 m^2

- Tầng cao:

+ Khu cao tầng: 25 tầng

++ Khối đế: 2 tầng

++ Khối tháp: 23 tầng

+ Khu thấp tầng: 3 - 5 tầng

- Chiều cao công trình:

+ Khu cao tầng: Khoảng 89 m

+ Khu thấp tầng: Khoảng 25 m

- Tổng số căn hộ: Khoảng 1.443 căn

+ Khu cao tầng: Khoảng 1.426 căn

+ Khu thấp tầng: Khoảng 17 căn

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng

(Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc khác của dự án được thực hiện theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Kiển (Nam Sài Gòn giai đoạn 3) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2013 và điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Kiển (Nam Sài Gòn giai đoạn 3) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4650/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2020.

Tỷ lệ, số lượng các loại nhà ở sẽ do đơn vị thiết kế tư vấn, Nhà đầu tư đề xuất và sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét trong quá trình thẩm định hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật phù hợp với nội dung Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và đảm bảo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành có liên quan)

4.2. Về các nội dung liên quan đến nhà ở:

4.2.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Loại hình nhà ở: nhà ở chung cư và nhà ở liên kế.

- Phân khúc nhà ở: nhà ở thương mại.

- Hình thức kinh doanh sản phẩm: bán cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở phù hợp với quy định pháp luật *(Nhà đầu tư chỉ được bán cho các tổ chức, cá nhân trong nước có nhu cầu về nhà ở phù hợp với quy định pháp luật; không được phép bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài)*.

4.2.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiển có trách nhiệm nộp khoản tiền tương đương với giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo Điều 19 Nghị định số 100/2024/ND-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4.2.3. 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:

a) Về hạ tầng kỹ thuật:

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh công cộng, vườn hoa nhóm ở theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật về xây dựng, đảm bảo đấu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; tổ chức lập hồ sơ hoàn công và kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng; chịu trách nhiệm quản lý và bảo dưỡng công trình công cộng thuộc dự án (lối đi nội bộ, vườn hoa, tiểu cảnh…); đồng thời, có trách nhiệm quản lý, bảo trì và liên hệ Cơ quan quản lý chuyên ngành để thống nhất phương án bàn giao, tiếp nhận, quản lý, duy tu, sửa chữa, bảo dưỡng các công trình khác theo quy định.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các tuyến đường trong phạm vi tiếp giáp với dự án theo đúng mặt cắt ngang lộ giới quy hoạch (đường D20, N2, N3, N1, D1) để đảm bảo kết nối hạ tầng giao thông của dự án đồng bộ với các tuyến đường sau khi được đầu tư xây dựng theo quy hoạch, phục vụ cho nhu cầu lưu thông của người dân trong khu vực được thuận lợi và an toàn

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo các chỉ tiêu về đất dành cho giao thông, bãi đậu xe theo quy định, trong đó phương án bố trí bãi đỗ xe phải đảm bảo tối thiểu 100% nhu cầu của toàn bộ dự án; khuyến khích tăng diện tích bãi đỗ xe cao hơn so với quy định Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD để đáp ứng cho nhu cầu đỗ xe cho dự án và khách vãng lai trong khu vực.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí điểm dừng xe buýt, taxi… nhằm đảm bảo kết nối giao thông công cộng thuận lợi, an toàn và phục vụ cho việc phát triển vận tải hành khách công cộng trong tương lai.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo khoảng lùi xây dựng so với lộ giới theo đúng quy định, đồng thời sử dụng các khoảng lùi xây dựng để bố trí lối đi nội bộ, đỗ xe để tránh việc các loại phương tiện dừng đỗ trên đường giao thông công cộng gây mất trật tự an toàn giao thông trong khu vực.

- Thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và dịch vụ khác thuộc phạm vi dự án phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch và quyết định đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Bàn giao hệ thống hạ tầng giao thông của dự án (nếu có) cho cơ quan chức năng có thẩm

quyền để quản lý, khai thác và duy tu bảo trì theo quy định nhằm đảm bảo lưu thông an toàn, thuận lợi cho dân cư trong khu vực khi dự án đưa vào khai thác.

b) Về hạ tầng xã hội (nhà giữ trẻ):

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng xã hội và công trình công cộng thuộc dự án theo theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Phương thức quản lý và vận hành của hạng mục này sẽ được xác định cụ thể sau khi cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy định về cách thức để xác định phương thức đầu tư xây dựng và quản lý các công trình hạ tầng xã hội của dự án theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án: 2.850.000.000.000 (hai ngàn tám trăm năm mươi tỷ) đồng Việt Nam. Trong đó, vốn góp của nhà đầu tư: 570.000.000.000 (năm trăm bảy mươi tỷ) đồng Việt Nam, chiếm 20% tổng vốn đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ *(%)*	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ *(tỷ đồng)*	Tương đương USD			
1	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PHÚC LONG – PHƯỚC KIỂN	570		100	Tiền mặt	Hoàn tất góp vốn trong vòng 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư

- Vốn huy động: 2.280.000.000.000 (hai ngàn hai trăm tám mươi tỷ) đồng Việt Nam, chiếm 80% tổng vốn đầu tư, bao gồm:

+ Vốn vay từ ngân hàng: 2.280.000.000.000 (hai ngàn hai trăm tám mươi tỷ) đồng Việt Nam; tiến độ huy động theo tiến độ của dự án.

+ Vốn huy động khách hàng: không có.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng: trong vòng 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Tiến độ xây dựng cơ bản: trong vòng 48 (bốn mươi tám) tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Tiến độ hoàn công và đưa công trình vào hoạt động: trong vòng 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư.

c) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần *(nếu có)*: không có.

9. Công nghệ áp dụng: không có.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: theo quy định của pháp luật hiện hành.

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. Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển có trách nhiệm:

1.1. Chỉ được triển khai hoạt động đối với các lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện khi đáp ứng các điều kiện và/hoặc được cấp Giấy phép/Giấy chứng nhận/Chứng chỉ hành nghề hoặc văn bản xác nhận…theo quy định pháp luật hiện hành; chấp hành quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và các quy định về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và quy định pháp luật khác có liên quan đến lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh đã đăng ký.

1.2. Chịu trách nhiệm về việc xác định tổng vốn đầu tư dự án theo đúng quy định; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của số liệu cung cấp và hiệu quả đầu tư dự án. Nhà đầu tư phải tự cân đối vốn đầu tư để đảm bảo năng lực để thực hiện dự án và bảo đảm thực hiện theo đúng tiến độ quy định.

1.3. Chịu trách nhiệm về các thông tin cung cấp; chịu trách nhiệm huy động đủ nguồn vốn để đầu tư dự án theo kế hoạch đã báo cáo. Trong trường hợp Nhà đầu tư không đảm bảo năng lực huy động đủ vốn đầu tư cho dự án, cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét dừng và thu hồi dự án đầu tư theo quy định.

1.4. Phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng phải trước thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

1.5. Chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các thủ tục có liên

quan khác theo đúng quy định; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp, sử dụng đất đúng mục đích theo quy định pháp luật đối với địa điểm thực hiện dự án đã đăng ký. Cơ quan đăng ký đầu tư không có trách nhiệm phải tham gia giải quyết tranh chấp phát sinh (nếu có) liên quan đến địa điểm thực hiện dự án đăng ký.

1.6. Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Tài chính để thực hiện các thủ tục có liên quan để được giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định pháp luật hiện hành, đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án.

1.7. Chịu trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè để được hướng dẫn thủ tục đăng ký dự án vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của huyện Nhà Bè theo quy định.

1.8. Tuân thủ các điều kiện, thủ tục và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; phải đáp ứng đầy đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án.

1.9. Có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè để rà soát và thực hiện thủ tục lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

1.10. Có trách nhiệm liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện việc đánh giá tác động môi trường của dự án và các nội dung có liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Luật Bảo vệ Môi trường 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

1.11. Có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè để được xem xét chấp thuận phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định pháp luật.

1.12. Có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Sở Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện các thủ tục có liên quan làm cơ sở cập nhật Dự án vào Danh mục chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua theo đúng quy định.

1.13. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, trường hợp dự án không đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành để được chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, Sở Tài chính sẽ tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chấm dứt hoạt động của dự án. Nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào có liên quan do việc không đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

1.14. Phải đáp ứng điều kiện của tổ chức kinh doanh bất động sản, đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của việc đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở theo quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và pháp luật có liên quan trước khi thực hiện mục tiêu dự án. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai của Dự án phải đảm bảo thực hiện đúng theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản.

1.15. Có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài chính để trình cấp có thẩm quyền xem xét phương thức thực hiện quản lý, vận hành đối với đối với hạ tầng xã hội và công trình công cộng (không gian sinh hoạt chung khu dân cư – hồ bơi – cửa hàng tiện ích) trong ranh dự án theo quy định pháp luật; đồng thời, có trách nhiệm thực hiện theo đúng phương thức đã được cấp có thẩm quyền quyết định mà không có khiếu nại, khiếu kiện.

1.16. Có trách nhiệm bố trí, vận hành nhà giữ trẻ tại dự án theo đúng quy chuẩn quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật liên quan.

1.17. Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung đề nghị của các cơ quan tại: (1) Công văn số 15967/SGTVT-KH ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Sở Giao thông vận tải (nay là Sở Xây dựng) để đảm bảo việc kết nối giao thông tại khu vực thực hiện dự án từ thời điểm đầu tư xây dựng cho đến khi dự án được đưa vào hoạt động và đảm bảo lưu thông an toàn, thuận lợi cho dân cư trong khu vực; (2) Công văn số 3859/SQHKT-QHKV1 ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc (nay là Sở Xây dựng) về các nội dung liên quan đến thiết kế, đầu tư dự án; (3) Công văn số 1671/UBND-TCKH ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè. Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét xử lý theo quy định trong trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đầy đủ các nội dung đề nghị của cơ quan nhà nước để đảm bảo việc kết nối giao thông tại khu vực khi đầu tư dự án.

1.18. Chịu trách nhiệm đối với nội dung cam kết tại Văn bản số 03/2024/CV-PLPK ngày 03 tháng 10 năm 2024. Trường hợp Nhà đầu tư có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn các tỉnh, thành phố dẫn đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án không đảm bảo cơ sở pháp lý, dự án sẽ bị thu hồi Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và Nhà đầu tư phải chấp hành quyết định mà không có quyền khiếu nại.

1.19. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp, sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật đối với địa điểm thực hiện dự án đã đăng ký. Cơ quan đăng ký đầu tư không giải quyết tranh chấp phát sinh (nếu có) liên quan đến địa điểm thực hiện dự án đăng ký.

1.20. Có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và cập nhật đầy đủ, kịp thời, chính xác các thông tin liên quan vào Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định tại Điều

71 Luật Đầu tư và chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

1.21. Có trách nhiệm chấp hành các quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ, Thông tư số 05/2023/TT-BKHĐT ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính), Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư đối với các dự án sử dụng nguồn vốn khác.

1.22. Chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án theo đúng tiến độ đã đăng ký, quản lý dự án theo đúng quy định của pháp luật và các cam kết của Nhà đầu tư. Trong trường hợp Nhà đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, Nhà đầu tư sẽ bị Cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.23. Trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đúng các quy định trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm của tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

1.24. Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn, điều chỉnh có liên quan.

2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

2.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm đối với ý kiến thẩm định về nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất; sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh thương mại, dịch vụ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành; các yêu cầu về môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; việc chấp hành pháp luật đất đai và môi trường của Nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan để làm cơ sở xem xét việc chuyển mục đích sử dụng đất của dự án (bao gồm đất trồng lúa) theo quy định pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Chi cục Thuế Khu vực II và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cùng các cơ quan liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án và thủ tục pháp lý liên quan quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; việc chấp hành pháp luật đất đai và môi trường của Nhà đầu tư.

2.2. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định đối với các nội dung liên quan đến nhà ở theo quy định; hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở theo đúng quy định tại Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; ý kiến thẩm định đối với nội dung việc thực hiện dự án là phù hợp với Chương trình, Kế hoạch Phát triển nhà ở Thành phố và đúng theo quy định; ý kiến thẩm định đối với việc xác định nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội tại dự án của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển; ý kiến thẩm định xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô của dự án là phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; ý kiến thẩm định chuyên ngành về kết nối giao thông tại dự án; sự phù hợp việc thực hiện dự án với quy hoạch, hạ tầng giao thông, kết nối giao thông với các trục đường chính đô thị và các nội dung thuộc lĩnh vực quản lý.

- Có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố cập nhật dự án vào Danh mục vị trí các khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở để theo dõi, kiểm soát thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội có liên quan.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Trong quá trình xác nhận dự án đủ điều kiện được kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, Sở Xây dựng có trách nhiệm giám sát, quản lý về việc bán nhà ở thuộc dự án cho tổ chức, cá nhân (bao gồm tổ chức, cá nhân nước ngoài) theo quy định.

- Phối hợp với các Cơ quan có liên quan xem xét việc thông báo về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với nhà ở thương mại hình thành trong tương lai khi Nhà đầu tư đáp ứng được các điều kiện liên quan theo quy định.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các cơ quan liên quan có trách nhiệm giám sát quá trình thực hiện dự án, đảm bảo chặt chẽ, tuân thủ quy định pháp luật trong quá trình ban hành hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản pháp lý cho phép đưa công trình vào khai thác, hoạt động.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ, Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để thực hiện đầu tư dự án.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè kiểm soát chặt chẽ trong quá trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết và giao thuê đất đảm bảo ranh các dự án phù hợp theo quy hoạch đã được phê duyệt, tránh trùng lắp ranh với các dự án khác, phạm vi lộ giới của các tuyến đường; rà soát chỉ tiêu quy hoạch dự án nhằm tránh trường hợp từng

dự án riêng lẻ vẫn đảm bảo chỉ tiêu theo quy hoạch của phân khu nhưng khi cộng các dự án khác vượt chỉ tiêu quy hoạch phân khu dẫn đến hệ thống hạ tầng giao thông trong khu vực không đảm bảo khi các dự án đưa vào hoạt động.

- Thực hiện việc thanh tra, kiểm tra hoạt động đầu tư xây dựng của Nhà đầu tư để đảm bảo việc xây dựng đúng quy hoạch, thiết kế quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phối hợp với các Sở, Ban, ngành, cơ quan liên quan, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với các Sở ngành có liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các nội dung có liên quan để đảm bảo việc kết nối giao thông tại dự án với các trục đường chính đô thị và đảm bảo lưu thông của khu vực khi dự án đi vào hoạt động.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông (trong trường hợp cần thiết); xây dựng phương án đấu nối giao thông, phương án bố trí bãi đỗ xe; đảm bảo các lối đi nội bộ bên trong, khoảng lùi xây dựng so với lộ giới và các nội dung có liên quan khác; đảm bảo an toàn giao thông tại khu vực theo đúng quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện bố trí điểm dừng phục vụ cho các phương tiện giao thông công cộng (xe buýt, xe taxi,…) tiếp cận với dự án thuận lợi, an toàn và phục vụ cho việc phát triển vận tải hành khách công cộng trong tương lai.

- Có ý kiến chuyên môn cụ thể trong bước Thiết kế cơ sở đảm bảo quy mô đầu tư của dự án phù hợp với hạ tầng giao thông tại khu vực, tránh gây quá tải cho hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

2.3. Sở Tài chính:

- Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác, nội dung và kết quả thẩm định và đề xuất của hồ sơ trình duyệt đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư (nếu có) theo đúng quy định của Luật Đầu tư 2020 và 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.

- Hướng dẫn cho Nhà đầu tư về phương thức thực hiện quản lý, vận hành đối với hạ tầng xã hội là nhà giữ trẻ trong ranh dự án theo quy định sau khi cấp có thẩm ban hành văn bản quy định về cách thức để xác định phương thức đầu tư xây dựng và quản lý các công trình hạ tầng xã hội (trường học, bệnh viện, trạm y tế, nhà văn hóa…) trong dự án khu nhà ở, khu đô thị.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo nội dung quy định của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quy định pháp luật và các nội dung thuộc lĩnh vực quản lý.

2.4. Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè:

- Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; địa điểm; chịu trách nhiệm về việc xác định ranh giới, diện tích đất thực tế đo đạc, việc xác định chênh lệch giữa diện tích đất đo đạc thực tế và diện tích ghi nhận tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất.

- Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô của dự án là phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư về việc sử dụng các tuyến đường N2, đường N1, đường D13, đường D10 (là các tuyến đường nội bộ khu vực) để kết nối giao thông vào dự án nhằm đảm bảo không xảy ra việc tranh chấp các tuyến đường này khi triển khai thực hiện dự án.

- Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định đối với việc kết nối giao thông tại dự án, sự phù hợp của việc thực hiện dự án với quy hoạch, hạ tầng giao thông, kết nối giao thông với các trục đường chính đô thị.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định pháp luật.

- Phối hợp với các Cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận đấu nối, hướng dẫn thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông; điện; cấp, thoát nước; cây xanh, chiếu sáng công cộng; phòng cháy chữa cháy; vệ sinh môi trường; thông tin liên lạc;…) theo đúng quy hoạch được duyệt; đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng của dự án với hệ thống hạ tầng công cộng của khu vực; đảm bảo giao thông cho cư dân của dự án.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn Nhà đầu tư lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật phù hợp với nội dung Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và đảm bảo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành có liên quan.

- Phối hợp với các Cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm của Nhà đầu tư trong việc đầu tư xây dựng và quản lý công trình hạ tầng xã hội của dự án theo quy định.

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện dự án; việc chấp hành pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở của Nhà đầu tư và kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định; thống nhất trong công tác quản lý, khai thác và bàn giao hạ tầng sau khi hoàn thành dự án theo quy định pháp luật liên quan nhằm thuận lợi trong công tác tổ chức giao thông, phát huy hiệu quả khai thác và tránh tình trạng tranh chấp (nếu có) giữa các chủ đầu tư và dân cư trong khu vực.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường và việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định; phối hợp với các Cơ quan chuyên ngành

hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm của Nhà đầu tư trong việc thực hiện dự án.

2.5. Trách nhiệm của các Sở ngành khác có liên quan:

Các Sở, ngành có liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ của đơn vị để hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, đảm bảo việc thực hiện dự án Dự án theo đúng quy định tại Quyết định này và quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng Quyết định này và quy định hiện hành.

2. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực II, Thủ trưởng các Sở ngành, đơn vị khác có liên quan và Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Quyết định này được lập thành 03 (ba) bản gốc: Nhà đầu tư được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản gửi Sở Tài chính và 01 (một) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Các Bộ: Tài chính; Công Thương; Nông nghiệp và Môi trường; Xây dựng;
- TTUB: CT, các PCT;
- Các Sở: NN&MT, XD, TC;
- UBND huyện Nhà Bè;
- Cục Thống kê, Chi cục Thuế khu vực II, Chi cục Hải quan khu vực II;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng DA, ĐT, KT;

Lưu: VT, (DA-HN 2b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Hoan