

Số: 2179/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 30. tháng 6. năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 06 năm 2025;
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 Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của HĐND tỉnh về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;
Xét Báo cáo số 267/BC-STC ngày 27/6/2025 của Sở Tài chính về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Căn hộ Đạt Phước ven sông do Công ty Cổ phần Đạt Phước đề xuất;
Căn cứ Thông báo số 247/TB-UBND ngày 29/6/2025 về kết luận của Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 105 -Khóa X.

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 ĐẠT PHƯỚC; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702772556 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 21 tháng 5 năm 2019 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 08 tháng 5 năm 2023. Địa chỉ trụ sở chính tại số 60/3 Đại lộ Bình Dương, khu phố Tây, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Tên dự án: CĂN HỘ ĐẠT PHƯỚC VEN SÔNG.

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 cao tầng bao gồm căn hộ ở và thương mại dịch vụ (để bán, cho thuê, cho thuê mua) theo quy định.

4. Quy mô của dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 5.691,6m² (theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 615, tờ bản đồ số C2DC5; thửa đất số 876, 1935, 2038, 2039, tờ bản đồ số 55, diện tích 5.691,6m² (bao gồm 745,3m² thuộc hành lang an toàn đường bộ, hành lang an toàn đường điện và hành lang bảo vệ rạch) ngày 29/4/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương).

- Dự kiến cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất trong cơ cấu	4.946,3	100
1	Diện tích đất xây dựng công trình	2.665,8	53,9
2	Diện tích đất cây xanh cảnh quan	1.044,7	21,1
3	Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật	15,0	0,3
4	Diện tích đất giao thông nội bộ, vỉa hè, sân đường	1.220,9	24,7
II	Diện tích đất ngoài cơ cấu	745,3	
	Diện tích đất thuộc HLATĐB, ĐĐ; HLBV rạch	745,3	
III	Tổng diện tích khu đất	5.691,6	

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: đầu tư xây dựng nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, tầng cao xây dựng 30 tầng nổi, 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 53,9%, hệ số sử dụng đất 10 lần, khoảng 537 căn hộ.

- Quy mô dân số khoảng 1.000 người.

- Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án: Nhà đầu tư thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Việc xác định dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh: dự án không thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng: chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà ở để bán theo quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

(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: 1.175.956.263.046 (Một nghìn một trăm bảy mươi lăm tỷ, chín trăm năm mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm bốn mươi sáu) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 253.637.625.446 đồng, tỷ lệ 21,6% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động: 922.318.637.600 đồng, chiếm tỷ lệ 79,78%. Trong đó:

+ Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 461.159.318.800 đồng.

+ Vốn huy động từ khách hàng: 461.159.318.800 đồng.

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

Stt	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước	253.637.625.446	100	Tiền mặt	theo tiến độ dự án

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 Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, Bình Dương.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp: đã hoàn thành.

- Vốn vay: giải ngân theo tiến độ xây dựng từ Quý II/2026 đến Quý III/2028.

- Vốn huy động từ khách hàng (chỉ được phép huy động vốn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật): từ Quý II/2026.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: hoàn thành nghiệm thu đưa dự án vào hoạt động: Quý III/2028.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước:

- 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 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 đã hoàn thành thỏa thuận nhận chuyển nhượng 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.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đầu 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.

- Có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện tuyến đường VP.PKV (đoạn tiếp giáp dự án) theo quy hoạch phân khu được duyệt đối với phần đất trong ranh dự án. Phối hợp với địa phương, có trách nhiệm khảo sát, phương án thiết kế đầu tư nâng cấp, mở rộng tuyến đường Vĩnh Phú 29 theo quy hoạch phân khu được duyệt theo Văn bản số 32/2025/CV-ĐP ngày 19/6/2025 và Biên bản làm việc giữa Công ty và UBND thành phố Thuận An nhằm đảm bảo kết nối giao thông, đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng chung của khu vực đúng theo quy định

- 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...

- 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. UBND thành phố Thuận An:

- Rà soát, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo đồng bộ các cấp độ quy hoạch, kế hoạch: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, phát triển nhà ở; quy mô dân số và đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành.

- Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đầu 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).

- Chủ trì, phối hợp với nhà đầu tư và các đơn vị liên quan đánh giá tình hình giao thông trên địa bàn, có giải pháp đầu tư, hoàn thiện các tuyến đường VP.PKV và Vĩnh Phú 29 theo quy hoạch phân khu được duyệt, đảm bảo khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực khi dự án đi vào hoạt động, có giải pháp tổ chức giao thông phù hợp, không tạo thêm các điểm đen về giao thông, điểm đen về cơ sở hạ tầng trên địa bàn

- Rà soát các dự án hiện hữu trên địa bàn phường Vĩnh Phú, phối hợp với Sở Xây dựng đảm bảo không vượt quá chỉ tiêu nêu trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

- 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 Nông nghiệp và Môi trường:

Thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật về đất đai. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, thực hiện các thủ tục về môi trường của dự án theo đúng quy định pháp luật. Chịu trách nhiệm về sự phù hợp với quy định về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định pháp luật về đất đai.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

4. Sở Xây dựng:

Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Phối hợp với UBND thành phố Thuận An rà soát các dự án hiện hữu trên địa bàn phường Vĩnh Phú, đảm bảo không vượt quá chỉ tiêu nêu trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

5. Sở Tài chính:

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 Đạt Phước, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thành phố Thuận An 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 Đạt Phước và hai bản được lưu tại Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân tỉnh. *4*

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: TC, NNMT, XD;
- Công an tỉnh, Bộ CHQS tỉnh;
- Chi Cục Thuế 16;
- UBND tp Thuận An;
- LĐVP(T), Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. 7 8

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

K. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Bùi Minh Thạnh