

Số: 222/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: ngày 12 tháng 11 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 2440/BC-SKHĐT-ĐKKD ngày 11/11/2021; kèm theo Tờ trình số 210/TTr-UBND ngày 22/10/2021 của UBND huyện Bù Đốp.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án mở rộng khu dân cư, xây dựng thiết chế văn hóa xã Thiệu Hưng và thị trấn Thanh Bình, huyện Bù Đốp với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Tên dự án: Mở rộng khu dân cư, xây dựng thiết chế văn hóa xã Thiệu Hưng và thị trấn Thanh Bình, huyện Bù Đốp.
3. Mục tiêu dự án: Mở rộng khu dân cư, xây dựng thiết chế văn hóa hiện đại, tiện nghi, hoàn chỉnh về hạ tầng. Đồng thời tạo thuận lợi cho người dân



trong quá trình sống và làm việc tại xã Thiện Hưng và thị trấn Thanh bình. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án xung quanh, phù hợp với định hướng theo Quy hoạch đã được phê duyệt.

**4. Quy mô dự án:** Đầu tư khu dân cư trên khu đất có tổng diện tích khoảng 29,99 ha (299.999,1 m<sup>2</sup>); với quy mô dân số dự kiến khoảng 5.000 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 biệt thự với tổng diện tích đất ở khoảng 132.092,8 m<sup>2</sup>, cụ thể:

a) Đối với đất nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự: 595 lô, diện tích khoảng 105.619,16 m<sup>2</sup>; trong đó:

- Đối với 516 lô đất ở (liền kề, biệt thự), diện tích đất khoảng 89.832,06 m<sup>2</sup> tại các khu từ A1 đến A5 (mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao từ 1-5 tầng) và từ B1 đến B30 (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao từ 1-5 tầng): Nhà đầu tư trúng đấu giá phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải và hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án. Nhà đầu tư 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 quy định tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ và khoản 3 Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ và quy định pháp luật có liên quan.

- Đối với 79 lô đất ở (liền kề, biệt thự), diện tích đất khoảng 15.787,10 m<sup>2</sup> tại các khu từ A6 đến A7 (mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao từ 1-5 tầng) và từ B31 đến B34 (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao từ 1-5 tầng): Để lại huyện quản lý.

b) Đối với đất nhà ở xã hội: Có diện tích khoảng 26.473,6 m<sup>2</sup>, với mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao từ 1-5 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 phân 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:**

- Đất thương mại dịch vụ - khách sạn có diện tích đất khoảng 10.209,6 m<sup>2</sup>, với mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 01 đến 15 tầng: Sau khi hoàn thiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng và giữ lại để kinh doanh.





- Đất xây dựng trụ sở cơ quan có diện tích khoảng 13.211,3 m<sup>2</sup>, với mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 01 đến 10 tầng: Sau khi hoàn thiện kết cấu hạ tầng, nhà đầu tư trúng đấu giá bàn giao quỹ đất này cho địa phương quản lý.

- Đất giáo dục có diện tích khoảng 9.819,1 m<sup>2</sup>, với mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 01 đến 03 tầng: Sau khi hoàn thiện kết cấu hạ tầng, nhà đầu tư trúng đấu giá bàn giao quỹ đất này cho địa phương quản lý.

- Đất xây dựng sân vận động có diện tích khoảng 21.944,7 m<sup>2</sup>, với mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 01 đến 10 tầng: Sau khi hoàn thiện kết cấu hạ tầng, nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng và bàn giao cho địa phương quản lý.

- Đất cây xanh công viên có diện tích khoảng 17.642,0 m<sup>2</sup>, với mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng. Đối với lô đất công viên (*ký hiệu CX1*) bố trí công trình nhà truyền thống có diện tích khoảng 200-500 m<sup>2</sup> và được thiết kế chi tiết ở bước lập dự án đầu tư xây dựng công trình: Sau khi hoàn thiện kết cấu hạ tầng, nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng và bàn giao cho địa phương quản lý.

- Đất xây dựng bãi xe có diện tích đất khoảng 7.247,1 m<sup>2</sup>, với mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng: Sau khi hoàn thiện kết cấu hạ tầng, nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng và bàn giao cho địa phương quản lý.

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 210.051.000.000 đồng (*Hai trăm mười tỷ, không trăm năm mươi một triệu đồng*).

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 (*năm mươi*) năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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:** Xã Thiện Hưng và thị trấn Thanh Bình, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước.

**8. Diện tích, nguồn gốc đất:**

a) Tổng diện tích dự án khoảng 29,99 ha (299.999,1 m<sup>2</sup>).

b) Nguồn gốc đất: Thuộc đất của Công ty TNHH một thành viên Cao su Lộc Ninh thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam giao về tỉnh để UBND huyện Bù Đốp thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế, xã hội địa phương theo Công văn số 391/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 15/6/2020. UBND tỉnh đã thu hồi đất của Công ty TNHH một thành viên Cao su Lộc Ninh, giao UBND huyện Bù Đốp quản lý để thực hiện dự án mở rộng khu dân cư và xây dựng thiết chế văn hóa xã Thiện Hưng tại Quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 25/8/2020.

**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 của 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 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất trên 20 ha (*tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 210 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 này.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND huyện Bù Đốp 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 huyện Bù Đốp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; đồng thời khi triển khai dự án phải thực hiện đúng ranh mốc đã đề nghị và thông báo cho Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh để kiểm tra việc 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, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND huyện Bù Đốp, 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, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND huyện Bù Đốp và một bản lưu tại UBND tỉnh Bình Phước./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, Phòng: KT, TH;
- Lưu: VT. (211Thg-12/11)

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



*Trần Văn Mi*