

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH HUNG YÊN

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 4645641474

Chứng nhận lần đầu: ngày 15 tháng 8 năm 2023

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 03/2022/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện Lực, Luật Doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Đất đai 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

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 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 Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An trên địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất (lần 1) cho Công ty cổ phần Vinhomes tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang và xã Tân Quang, huyện Văn Lâm để thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An;

Căn cứ Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc quy định chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do nhà đầu tư – Công ty TNHH đầu tư và phát triển bất động sản Phát Đạt,

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH HUNG YÊN

Chứng nhận:

Nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0901135813 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 08/03/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23/6/2023;

- Địa chỉ trụ sở chính: Khu đô thị Đại An, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

- Người đại diện theo pháp luật: bà Bùi Thị Mai; Quốc tịch: Việt Nam; Sinh ngày 24/02/1971; Thẻ căn cước số 019171000135 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/4/2021; địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: Phòng 903 – Nơ 17-3, Khu đô thị Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; chức danh: Tổng giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH THUỘC CÁC LÔ ĐẤT CC-03, CC-04; CC-05; CC-06, CC-07, CC-09, CC-10, CC-11, CC-13, CC-15, CC-16, CC-17 - KHU ĐÔ THỊ ĐẠI AN.

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng các công trình thuộc các lô đất CC-03, CC-04, CC-05, CC-06, CC-07, CC-09, CC-10, CC-11, CC-13, CC-15, CC-16, CC-17 - Khu đô thị Đại An phù hợp với mục tiêu của dự án Khu đô thị Đại An đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021.

3. Quy mô dự án:

+ Diện tích sàn xây dựng: Tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến 392.012,82 m².

+ Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Xây dựng, kinh doanh thương mại tại khu đất

+ Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

STT	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Diện tích sàn xây dựng	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
			(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)

1	CC-03	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	23.979,62	44.362,30	37	5	1,85
2	CC-04	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	10.026,00	20.052,00	40	5	2,00
3	CC-05	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	11.983,57	23.967,14	40	5	2,00
4	CC-06	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	11.761,41	23.522,82	40	5	2,00
5	CC-07	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	9.528,60	19.057,20	40	5	2,00
6	CC-09	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	35.875,65	62.782,39	35	5	1,75
7	CC-10	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	30.199,57	52.849,25	35	5	1,75
8	CC-11	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại cấp đô thị	40.621,53	69.056,60	34	5	1,70
9	CC-13	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	11.798,54	23.597,08	40	5	2,00

10	CC-15	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	8.820,00	17.640,00	40	5	2,00
11	CC-16	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	8.358,06	16.716,12	40	5	2,00
12	CC-17	Đất công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	9.204,96	18.409,92	40	5	2,00

Quy mô sử dụng đất: 212.157,51 m², xây dựng các công trình thuộc các lô đất CC-03, CC-04, CC-05, CC-06, CC-07, CC-09, CC-10, CC-11, CC-13, CC-15, CC-16, CC-17 - Khu đô thị Đại An tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500. Khu đô thị Đại An được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 23/11/2019 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Tại các ô đất CC-03, CC-04, CC-05, CC-06, CC-07, CC-09, CC-10, CC-11, CC-13, CC-15, CC-16, CC-17 - Khu đô thị Đại An trên địa bàn xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang và xã Tân Quang, huyện Văn Lâm theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 23/11/2019 và Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại An.

5. Diện tích đất sử dụng: 212.157,51 m², trong đó phần diện tích đất xây dựng công trình là 78.402,56 m².

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.812.654.000.000 đồng. Trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án: 618.783.880.000 đồng, chiếm tỷ lệ 22% tổng vốn đầu tư.

- Vốn vay và huy động: 2.193.870.120.000 đồng, chiếm tỷ lệ 78% tổng vốn đầu tư; huy động vốn từ các tổ chức tín dụng và vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.

7. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn theo tiến độ dự án đã được phê duyệt: 06 năm kể từ thời điểm phê duyệt chủ trương dự án khu đô thị Đại An (Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ).

Thực hiện đầu tư xây dựng và đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động: trong thời hạn 06 năm theo tiến độ Dự án Khu đô thị Đại An được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3: Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Thực hiện ký quỹ hoặc có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đầu tư.

- Trong trường hợp Dự án Khu đô thị Đại An đáp ứng các điều kiện và phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thì việc triển khai thực hiện dự án "Dự án đầu tư xây dựng các công trình thuộc các lô đất CC-03, CC-04, CC-05, CC-06, CC-07, CC-09, CC-10, CC-11, CC-13, CC-15, CC-16, CC-17 - Khu đô thị Đại An" sẽ được thực hiện theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại An do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Sau khi dự án được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, yêu cầu nhà đầu tư góp đủ vốn theo tiến độ đã cam kết; nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, quy mô và tiến độ đã đăng ký. Trường hợp nhà đầu tư không thực hiện dự án theo đúng mục tiêu và tiến độ dự án đã được chấp thuận thì không được hưởng các chính sách ưu đãi.

- Thực hiện các nội dung theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Quyết định số 1730/QĐ-BTNMT ngày 09/9/2021 và quy định về giấy phép môi trường, đăng ký môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết của Luật Bảo vệ môi trường.

- Việc triển khai thực hiện dự án theo đúng Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0903/2023/HĐGV.VHM-PD ngày 09/3/2023; Thỏa thuận đầu tư, xây dựng và phát triển dự án thành phần số 0903/2023/HĐGV.VHM-PD ngày 09/3/2023 giữa Công ty cổ phần Vinhomes với Công ty TNHH đầu tư và phát triển bất động sản Phát Đạt.

- Công ty TNHH đầu tư và phát triển bất động sản Phát Đạt có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty cổ phần Vinhomes đối với phần dự án trên diện tích nhận vốn góp và phải đảm bảo yêu cầu thực hiện dự án, thực hiện đầy đủ các quy định của Quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch được duyệt và các quy định có liên quan đến Dự án Khu đô thị Đại An.

- Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, hồ sơ thiết kế cơ sở trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định theo quy định tại các Nghị định: số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, số

35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Xây dựng các hạng mục công trình theo đúng Quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt; Giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cấp; Chỉ được phép triển khai xây dựng khi có đủ giấy tờ pháp lý và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; Việc triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch xây dựng chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh sản phẩm trong dự án khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác có liên quan.

- Việc huy động vốn để thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của pháp luật về Đầu tư, Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Chỉ được triển khai hoạt động đối với các lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện khi đáp ứng các điều kiện/được cấp giấy phép/giấy chứng nhận/chứng chỉ hành nghề hoặc văn bản xác nhận theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan quản lý Nhà nước không giải quyết tranh chấp giữa các nhà đầu tư và tranh chấp giữa nhà đầu tư với các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Khuyến khích nhà đầu tư sử dụng nguồn nước sạch của các nhà máy sản xuất, cung cấp nước sạch trên địa bàn để phục vụ sinh hoạt và sản xuất kinh doanh của dự án. Nghiêm cấm việc tự ý khoan giếng khai thác, sử dụng nước và xả thải khi chưa thực hiện thăm dò, đánh giá trữ lượng, phân tích chất lượng nước và được cấp phép theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Doanh nghiệp, quy định của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, các quy định về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các vấn đề khác liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án tại địa điểm đã đăng ký.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư, Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghiêm các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

- Việc thực hiện dự án đầu tư; dự án của nhà đầu tư sẽ bị chấm dứt hoạt động trong các trường hợp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư 2020.

- Việc sử dụng đất đai: đối với khu đất được giao, thuê để thực hiện dự án mà không được 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 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đầu tư.

- Kiểm tra, giám sát, đánh giá việc thực hiện các nội dung dự án theo quy định của pháp luật đầu tư.

2. Sở Xây dựng

- Hướng dẫn nhà đầu tư triển khai các thủ tục về xây dựng để thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

- Kiểm tra, giám sát hoạt động xây dựng, hoạt động kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai. Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của nhà đầu tư.

- Hướng dẫn nhà đầu tư trong việc hoàn thiện hồ sơ và thực hiện quy trình thủ tục về môi trường của dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện các nội dung bảo vệ môi trường của dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm

- Giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng, tình hình sử dụng đất, việc tuân thủ quy hoạch... của nhà đầu tư theo thẩm quyền; kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý khi phát hiện sai phạm của nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án.

- Thực hiện trách nhiệm của cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương nơi thực hiện dự án; quản lý, giám sát chặt chẽ hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh sản phẩm của dự án trên địa bàn theo quy định, đảm bảo theo quy hoạch xây dựng, thiết kế, dự án được duyệt. Quản lý quá trình đầu tư xây dựng để đảm bảo điều kiện tiếp nhận, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao.

5. UBND xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, UBND xã Tân Quang, UBND thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm: Giám sát, quản lý việc triển khai, xây dựng, hoạt động đối với dự án trên địa bàn theo quy định của pháp luật; tiếp quản các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án khi kết thúc dự án theo sự phân cấp của UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm.

6. Các sở, ngành có liên quan

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục trong quá trình triển khai, hoạt động của dự án theo chức năng, thẩm quyền được giao.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản, 01 bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND tỉnh Hưng Yên;
- Các sở, ngành: TN&MT, Công Thương, Xây dựng, Công an tỉnh, Cục Thuế tỉnh, Cục Thống kê, UBND huyện Văn Giang, UBND huyện Văn Lâm;
- Trung tâm PVHCC&KSTTHC;
- Lưu: VT, DNKTTT&TN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Vũ Ngọc Bảo