

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Số: 129 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

(cấp lần đầu: ngày 31 tháng 3 năm 2021)

(điều chỉnh lần thứ nhất: ngày 21 tháng 11 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/01/2023;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ cho dự án “Khu đô thị Đại An” của Công ty cổ phần Vinhomes 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 Thông báo số 391/TB-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh về dự án Khu đô thị Đại An của Công ty cổ phần Vinhomes trên địa bàn các huyện Văn Lâm, Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 2652/BC-SKHĐT ngày 18/9/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư “Khu đô thị Đại An” của Công ty cổ phần Vinhomes trên địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên tại Quyết định chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ, với những nội dung chính đối với nhà đầu tư Công ty cổ phần Vinhomes (sau khi Công ty cổ phần Vinhomes đã góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất) như sau:

1. Điều chỉnh mục tiêu dự án:

Mục tiêu dự án: Xây dựng một khu đô thị kiểu mẫu, văn minh, hiện đại, đa dạng về sản phẩm nhà ở, thương mại, dịch vụ để bán, cho thuê mua, cho thuê; thân thiện với môi trường, xây dựng môi trường sống, làm việc lý tưởng cho người dân, tạo đột phá về phát triển kinh tế xã hội và động lực phát triển đô thị Văn Giang, Văn Lâm; khớp nối đồng bộ, bền vững hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với đồ án quy hoạch và các dự án đầu tư đã, đang triển khai tại khu vực, kết nối không gian kiến trúc cảnh quan tạo ra sự hài hòa và đặc trưng về kiến trúc cho khu vực.

2. Điều chỉnh Quy mô dự án:

Quy mô dự án: khoảng 244,20 ha.

3. Điều chỉnh Vốn đầu tư thực hiện dự án:

Vốn đầu tư thực hiện dự án: Khoảng 21.529,75 tỷ đồng; trong đó: Vốn chủ sở hữu chiếm 15% tổng vốn đầu tư, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác chiếm 85% tổng vốn đầu tư.

4. Bổ sung Trách nhiệm của Công ty cổ phần Vinhomes:

- Sau khi dự án đầu tư được Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh, yêu cầu nhà đầu tư góp đủ vốn theo tiến độ đã cam kết, 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;

- Chịu trách nhiệm toàn diện về thực hiện mục tiêu tổng thể của dự án, đảm bảo tính đồng bộ và các nội dung của dự án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021; bàn giao các lô đất góp vốn và phần đất hạ tầng kỹ thuật liên quan cho các nhà đầu tư nhận góp vốn triển khai các dự án đảm bảo đồng bộ; giám sát nhà đầu tư nhận góp vốn thực hiện đầu tư dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Thực hiện nghiêm theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường để trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt;

- Lập Hồ sơ thiết kế cơ sở trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Xây dựng, triển khai 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;

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

- Việc huy động vốn để thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Luật 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;

- 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 Nhà ở, 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.

5. Bổ sung trách nhiệm của các tổ chức kinh tế được thành lập sau khi nhận góp vốn:

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 đất nhận góp vốn và phải đảm bảo yêu cầu thực hiện dự án và các quy định có liên quan; thực hiện dự án đầu tư trên các lô đất nhận góp vốn, đảm bảo phù hợp với mục tiêu, quy mô và tiến độ chung trong tổng thể dự án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 và các quy hoạch, kế hoạch liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

- Công ty TNHH đầu tư và phát triển Đại Dương Xanh: Các lô đất CCCT-01, CCCT-02, CCCT-03 với quy mô sử dụng đất là 14.375 m²; tổng vốn đầu tư: 5.890,4 tỷ đồng.

- Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bất động sản Phát Đạt: Các lô đất CC-03, CC-03A, CC-04, CC-05, CC-06, CC-07, CC-09, CC-13, CC-15, CC-16, CC-17 với quy mô sử dụng đất là 233.244,02 m²; tổng vốn đầu tư: 10.781,4 tỷ đồng.

- Công ty TNHH phát triển Bất động sản Lighthouse1: Các lô đất LK-08, LK-07, LK-10, LK-09, BT10, LK-11, BT-09, LK-12, LK-13, LK-14, LK-15, LK-16 với quy mô sử dụng đất là 67.020,90 m²; tổng vốn đầu tư: 4.492,6 tỷ đồng.

- Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Lighthouse 2: các lô đất BT-02, BT-08, BT-07, LK-06, LK-04, LK-05, BT-04, BT-03, BT-06, BT-05, LK-03, LK-02, BT-01, LK-01 với quy mô sử dụng đất là 75.096,45 m²; tổng vốn đầu tư: 4.538,6 tỷ đồng.

- Công ty TNHH phát triển bất động sản Vĩnh Xanh 1: các lô đất BT-22, BT-20, BT-18, LK-17, BT-19, BT-21, LK-18, BT-23, BT-25, LK-19, BT-30, LK-20 với quy mô sử dụng đất là 50.936,47 m²; Tổng vốn đầu tư: 4.756,8 tỷ đồng.

- Công ty TNHH đầu tư phát triển Bất động sản Vĩnh Xanh 2: các lô đất BT-29, BT-28, BT-27, BT-32, LK-25, LK-21, LK-22, BT-24, LK-23, BT-26, LK-24, BT-31 với quy mô sử dụng đất là 56.892,35 m²; Tổng vốn đầu tư: 5.329,3 tỷ đồng.

Điều 2. Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Khoa học và Công nghệ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và UBND các huyện: Văn Giang, Văn Lâm căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư của doanh nghiệp theo quy định; xử lý nghiêm các vi phạm hoặc báo cáo UBND tỉnh (trường hợp vượt thẩm quyền) để kịp thời xử lý.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 515/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ cho dự án “Khu đô thị Đại An” của Công ty cổ phần Vinhomes trên địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

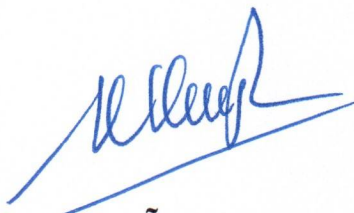
2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Khoa học và Công nghệ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND các huyện: Văn Giang, Văn Lâm; Chủ tịch UBND các xã: Tân Quang, Nghĩa Trụ, thị trấn Như Quỳnh; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Vinhomes và các nhà đầu tư liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty cổ phần Vinhomes, một bản được lưu tại UBND tỉnh Hưng Yên. 

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH^V.

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


Nguyễn Lê Huy