

Số: /QĐ-UBND Sơn La, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ
Dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La
(Cấp lần đầu ngày tháng 12 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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 Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ 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;

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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; Thông tư số 10/2024/TT-BKHĐT ngày 12/6/2024 sửa đổi một số điều của Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2022 của UBND tỉnh về việc Quy định một số nội dung về thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị sử dụng vốn khác trên địa bàn tỉnh Sơn La thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh; số 402/QĐ-UBND ngày 08/3/2024 về sửa đổi, bổ sung một số nội dung về thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị sử dụng vốn khác thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư ban hành tại Quyết định số 933/QĐ-UBND của UBND tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND tỉnh Sơn La chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 27/7/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt danh sách Nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm và gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Căn cứ văn bản 01/2024/PNI-ĐNCTNĐT ngày 02/11/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư PNI Việt Nam đề nghị chấp thuận nhà đầu tư và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 757/BC-SKHĐT ngày 28/11/2024, Báo cáo số 787/BC-SKHĐT ngày 10/12/2024; Kết quả biểu quyết của Thành viên UBND tỉnh tại Báo cáo số 617/BC-VPUB ngày 09/12/2024 của Văn phòng UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận Công ty cổ phần Đầu tư PNI Việt Nam là nhà đầu tư thực hiện Dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La đã được UBND tỉnh Sơn La chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 với các nội dung như sau:

Điều 1. Thông tin về Nhà đầu tư thực hiện Dự án

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PNI VIỆT NAM**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần số 0107018916 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 07/10/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 26/8/2022.

Mã số thuế: 0107018916.

Địa chỉ trụ sở: Số 85 Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Điện thoại: 0913160995; Email: PNIvietnamjsc@gmail.com.

Điều 2. Thông tin về Dự án đầu tư theo kết quả trúng đấu thầu

1. Vốn đầu tư của dự án: 386.000.000.000 đồng. (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi sáu tỷ đồng). Tương đương 15.922.122 đô la Mỹ (Bằng chữ: Mười lăm triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn, một trăm hai mươi hai đô la Mỹ). (Tỷ

giá ngày 31/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; 1USD ~ 24.243 VNĐ). Trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 77.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ, hai trăm triệu đồng; chiếm tỷ lệ tương đương 20% tổng vốn đầu tư dự án). Tương đương 3.184.424 đô la Mỹ (Bằng chữ: Ba triệu, một trăm tám mươi tư nghìn, bốn trăm hai mươi tư đô la Mỹ).

- Vốn huy động : 308.800.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm linh tám tỷ, tám trăm triệu đồng; chiếm tỷ lệ tương đương 80% tổng vốn đầu tư dự án). Tương đương 12.737.697 đô la Mỹ (Bằng chữ: Mười hai triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, sáu trăm chín mươi bảy đô la Mỹ).

2. Tiến độ thực hiện dự án

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: 386.000.000.000 đồng.

- Vốn góp: Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư.

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư)		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư PNI Việt Nam	77.200.000.000	3.184.424	20%	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện dự án

- Vốn huy động: 308.800.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm linh tám tỷ, tám trăm triệu đồng). Về nguồn vốn huy động đã được Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VietinBank) - Chi nhánh Thanh Xuân xác nhận cung cấp tài chính tại văn bản xác nhận số 127XNCCTC2400020 ngày 05/3/2024. Tiến độ huy động theo tiến độ thực hiện dự án.

- Ngoài số vốn huy động đã được Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VietinBank) - Chi nhánh Thanh Xuân xác nhận nêu trên, trong quá trình triển khai thực hiện dự án Nhà đầu tư cam kết huy động bổ sung thêm vốn để thực hiện các mục tiêu của dự án theo Quyết định Chủ trương đầu tư số 2398/QĐ-UBND ngày 16/11/2023; Văn bản thủ tục đầu tư thực hiện dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La số 4945/UBND-KT ngày 29/10/2024 của UBND tỉnh Sơn La đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai, xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

- Thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định, phê duyệt dự án: 09 tháng.

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự án: 30 tháng (trong đó: thời gian thi công hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 18 tháng; thời gian xây thô, hoàn thiện mặt ngoài nhà ở 12 tháng).

- Thời gian kinh doanh bất động sản: Không quá 48 tháng kể từ ngày đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật về nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

Điều 3. Về sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài

Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án; nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án Khu đô thị số 2 Hồ Tuổi trẻ, thành phố Sơn La khi đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023 và được cơ quan có thẩm quyền về Quốc phòng, An ninh xác định khu vực dự án không thuộc khu vực cần đảm bảo Quốc phòng, An ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam (*quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2023*).

Điều 4. Thời hạn hoạt động của dự án: 07 năm (*kể từ ngày có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất*). Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, khi đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật, Nhà đầu tư được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động của dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của Nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Công ty cổ phần Đầu tư PNI Việt Nam

1.1. Triển khai thực hiện dự án theo đúng chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 16/11/2023.

1.2. Trường hợp khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình phát hiện có khoáng sản hoặc khu vực chưa được điều tra, đánh giá về khoáng sản mà trong quá trình xây dựng công trình phát hiện có khoáng sản, đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư PNI Việt Nam thực hiện theo quy định tại khoản 1 điều 65 Luật Khoáng sản năm 2010.

1.3. Thực hiện trách nhiệm của Nhà đầu tư theo Quy chế phối hợp giữa các cơ quan trong việc thẩm định, quản lý và giám sát đối với các dự án thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La ban hành kèm theo Quyết định số 1118/QĐ-UBND ngày 01/6/2021 của UBND tỉnh Sơn La. Thực hiện trách nhiệm thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư đảm bảo theo quy định tại Điều 37, Điều 38 và Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023. Triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất của nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

1.4. Thực hiện việc xây thô hoàn thiện mặt ngoài của toàn bộ các lô đất ở trong dự án theo cam kết tại văn bản số 1110/2024/CV-PNI ngày 11/10/2024, đảm bảo theo các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan; chấp hành quy định về quản lý cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, thuê nhà ở thương mại, nhận tặng cho, nhận thừa

kế nhà ở thương mại trong dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 16, khoản 2, khoản 3 Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023.

1.5. Thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 43 của Luật Đầu tư năm 2020, thủ tục bảo đảm thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

1.6. Phối hợp chặt chẽ Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Sơn La để thực hiện thu hồi đất, đền bù, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo tiến độ đã thống nhất, đảm bảo đúng quy định và phù hợp với các văn bản đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt về quy mô, địa điểm và tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án, đảm bảo không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng địa điểm thực hiện dự án. Thực hiện nộp tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

1.7. Trong quá trình hoạt động tự chịu trách nhiệm về hiệu quả dự án đầu tư; tuân thủ quy định của pháp luật về Đầu tư, Đất đai, Xây dựng, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, điều kiện đầu tư kinh doanh và điều kiện khác theo quy định của pháp luật liên quan; phải chịu sự giám sát của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và tuân thủ các quy định về giám sát và đánh giá đầu tư.

1.8. Chỉ được triển khai thực hiện dự án sau khi đảm bảo các điều kiện và thực hiện đầy đủ các thủ tục Đất đai, Xây dựng, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản,... theo quy định. Được phép kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng bất động sản dự án khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

1.9. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư định kỳ hàng quý, cả năm theo quy định tại Khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư; Điều 102, Điều 104, Điều 105 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư định kỳ 06 tháng, cả năm theo Điều 71, Điều 72, Khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

1.10. Trong mọi trường hợp Công ty vi phạm pháp luật phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và tự chịu trách nhiệm chi trả các khoản chi phí đầu tư trong quá trình nghiên cứu và thực hiện dự án.

1.11. Trong mọi trường hợp, khi nhà nước có sự thay đổi về quy hoạch theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, Nhà đầu tư phải có trách nhiệm tuân thủ và hợp tác giải quyết theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước

2.1. Theo chức năng, nhiệm vụ của các Sở, ngành, UBND thành phố Sơn La: Quản lý nhà nước về các hoạt động của dự án, hướng dẫn Nhà đầu tư các thủ tục pháp lý tiếp theo để triển khai thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Thực hiện theo Quy chế phối hợp giữa các cơ quan trong việc thẩm định, quản lý và giám sát đối với các dự án thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La ban hành kèm theo Quyết định số 1118/QĐ-UBND ngày 01/6/2021 của

UBND tỉnh Sơn La. Chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra, nếu phát hiện có sai phạm thì kịp thời Báo cáo UBND tỉnh để xem xét, xử lý theo quy định. Chỉ phê duyệt, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt các bước tiếp theo của dự án khi dự án đảm bảo đúng, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, nếu phát hiện có nội dung chưa đảm bảo, báo cáo UBND tỉnh để xử lý theo quy định.

2.2. UBND thành phố Sơn La: chủ động phối hợp, hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai, đền bù GPMB, xây dựng, môi trường... đảm bảo đúng quy định; tổ chức triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành; kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); thường xuyên kiểm tra, giám sát, quản lý dự án đầu tư trên địa bàn theo các quy định hiện hành.

2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Theo dõi, đôn đốc Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đúng tiến độ; thực hiện theo dõi, kiểm tra, giám sát dự án đầu tư theo quy định pháp luật. Hướng dẫn, hỗ trợ và giải quyết các thủ tục liên quan đến dự án thuộc chức năng quản lý ngành theo quy định; hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định pháp luật. Trường hợp dự án vi phạm Luật Đầu tư thì tham mưu xử lý theo thẩm quyền, chấm dứt hoạt động của dự án theo quy định.

2.3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thành phố Sơn La, nhà đầu tư trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thủ tục môi trường đúng quy định của pháp luật; kiểm tra xử phạt các vi phạm của nhà đầu tư (nếu có) trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật trong phạm vi chức năng nhiệm vụ quản lý của ngành. Việc giao đất, cho thuê đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đối với dự án đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật đất đai, không làm thất thu ngân sách nhà nước. Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện cam kết, các thủ tục theo quy định của pháp luật, đảm bảo phương pháp xác định giá đất và các điều kiện ràng buộc nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

2.4. Sở Xây dựng: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thành phố Sơn La, Nhà đầu tư trong việc thực hiện thủ tục liên quan đến việc đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản; việc triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo theo các quy định của pháp luật hiện hành; việc thực hiện cam kết xây thô hoàn thiện mặt ngoài của toàn bộ các lô đất ở trong dự án của Nhà đầu tư theo cam kết tại văn bản số 1110/2024/CV-PNI ngày 11/10/2024; kiểm tra xử phạt các vi phạm của nhà đầu tư (nếu có) trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật trong phạm vi chức năng nhiệm vụ quản lý của ngành.

2.5. Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh: Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án; hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan đến dự án thuộc chức năng nhiệm vụ quản lý của ngành.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Lao động - Thương binh và Xã hội; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục thể tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Công ty Cổ phần Đầu tư PNI Việt Nam; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư PNI Việt Nam một bản, một bản được lưu tại UBND tỉnh Sơn La, một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 5, Điều 6;
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐVP; KT);
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT, Giang26b.

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

Lê Hồng Minh