

Số: 150 /QĐ-BQLKKT

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

(cấp lần đầu: ngày 18 tháng 4 năm 2025)

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14;

Căn cứ Luật 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 số 03/2022/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15;

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 một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021;

Căn cứ các quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 1586/QĐ-TTg ngày 09

tháng 10 năm 2009 về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh, tỉnh Quảng Ninh; số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 266/QĐ-TTg ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 19/2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh: số 2728/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh; số 4131/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2011 về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới xã Đông Xá, huyện Vân Đồn;

Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-BQKKKTVD ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Đồn về việc phê duyệt điều chỉnh tổ chức không gian và quy định kiến trúc các lô nhà ở biệt thự, nhà ở liên kế của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn;

Căn cứ ý kiến tham gia thẩm định của các đơn vị liên quan¹ và Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư kèm theo do Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông nộp ngày 24 tháng 3 năm 2025, nộp bổ sung ngày 16 tháng 4 năm 2025;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh tại Báo cáo thẩm định số 42/BCTĐ-QLĐT và Phiếu trình số 227/PTr-QLĐT ngày 17 tháng 4 năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư:

Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đô thị Phương Đông

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5700555260; ngày cấp: cấp lần đầu ngày 11/7/2005, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 26/12/2023; Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Thôn Đông Hải, xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

¹ Gồm: (1) Sở Xây dựng (tại Văn bản số 773/SXD-QLN&TTBĐS ngày 28/3/2025); (2) Sở Tài chính (tại Văn bản số 862/STC ngày 31/03/2025); (3) Sở Nông nghiệp và Môi trường (tại Văn bản số 1006/SNN&MT-QH&BĐ ngày 28/3/2025); (4) UBND huyện Vân Đồn (tại Văn bản số 770/UBND-KTHTĐT ngày 31/3/2025).

Mã số thuế (tại Việt Nam): 5700555260; Điện thoại: 0203 387 4280.

2. Tên dự án: KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ PHÍA BẮC TRỤC ĐƯỜNG 58M, KHU KINH TẾ VÂN ĐỒN.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế phía Bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn để kinh doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua) các sản phẩm của dự án khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 25.595,5 m².
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 25.595,5 m².
- Công suất thiết kế: Đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài 216 căn hộ liên kế phía bắc trục đường 58 thuộc Khu đô thị mới xã Đông Xá, Khu kinh tế Vân Đồn đáp ứng nhu cầu sử dụng cho tối đa khoảng 846 người.
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: 216 căn nhà ở liên kế được đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài, phía bắc trục đường 58 thuộc Khu đô thị mới xã Đông Xá, Khu kinh tế Vân Đồn.

5. Vốn đầu tư của dự án: 996.657.000.000 đồng (trong đó: Vốn góp của nhà đầu tư là 298.997.100.000 đồng, chiếm tỷ lệ 30% tổng vốn đầu tư và nguồn vốn huy động là 697.659.900.000 đồng, chiếm tỷ lệ 70% tổng vốn đầu tư)².

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 08 năm kể từ ngày được phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: 216 ô đất phía bắc trục đường 58 thuộc lô nhà liên kế số 2,6, 12, 17, 24, 31, 34, 39 (Ký hiệu LK02, LK06, LK17, LK24, LK31, LK34, LK39) thuộc Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn.

8. Tiến độ thực hiện dự án

a. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào khai thác, vận hành.

b. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư: Theo tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào khai thác, vận hành.

c. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: Kể từ ngày ngày được phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Đến hết tháng 11/2027: Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đảm bảo theo quy định; Hoàn thành xây dựng toàn bộ các công trình theo Quy hoạch được duyệt; tuyển dụng lao động và các công việc chuẩn bị liên quan khác để đưa dự án vào hoạt động kinh doanh.

- Đến tháng 12 năm 2027: Dự án chính thức đi vào khai thác kinh doanh.

² Vốn đầu tư và nguồn vốn đầu tư Dự án do Nhà đầu tư xác định và tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.



9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Nhà đầu tư căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan, tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan thuế, cơ quan tài chính và các cơ quan có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư.

Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nếu Dự án không đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư thì không được hưởng ưu đãi đầu tư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án:

1. Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh thực hiện chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đăng ký đầu tư đối với Dự án; chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương, đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường theo các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Sở Xây dựng: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với Dự án theo ngành, lĩnh vực phụ trách theo quy định của pháp luật; chỉ đạo và hướng dẫn Nhà đầu tư trong việc thực hiện dự án.

4. Các Sở, ban, ngành liên quan thuộc tỉnh: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao hỗ trợ, hướng dẫn nhà đầu tư trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan và triển khai xây dựng dự án; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định; kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung vượt thẩm quyền.

5. Ủy ban nhân dân huyện Vân Đồn thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương đối với dự án theo quy định; hướng dẫn, đôn đốc Nhà đầu tư lập bảng tiến độ để làm cơ sở quản lý, giám sát việc triển khai dự án theo đúng quy hoạch, tiến độ và chủ trương đầu tư được phê duyệt. Chủ trì kiểm tra, xử lý vi phạm theo thẩm quyền trong lĩnh vực đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, môi trường... đối với Chủ đầu tư thực hiện Dự án (nếu có).

6. Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác của hồ sơ tài liệu gửi kèm đề nghị đề xuất dự án; chịu trách nhiệm và đảm bảo về số vốn chủ sở hữu, vốn góp, vốn huy động để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ tài chính về đất đai, các nghĩa vụ về thuế, phí theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Chủ động phối hợp với cơ quan liên quan để trình UBND tỉnh phê duyệt bổ sung Dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn

2021- 2025 làm cơ sở triển khai thực hiện Dự án.

- Triển khai thực hiện Dự án theo đúng mục tiêu, quy mô, tiến độ và các nội dung khác được quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; tuân thủ các nội dung đã cam kết trong hồ sơ tài liệu gửi kèm đề nghị đề xuất dự án đã nộp và các quy định của pháp luật Việt Nam về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, lao động và pháp luật khác có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện Dự án đầu tư.

- Chỉ được thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh các ngành, nghề, lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện kể từ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật và phải đảm bảo đáp ứng các điều kiện đó trong quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh.

- Lập bảng tiến độ tổng thể thực hiện dự án trình UBND huyện Vân Đồn phê duyệt, làm cơ sở để quản lý, giám sát thực hiện.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14; lập và gửi báo cáo giám sát đánh giá đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 100 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 trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung báo cáo và chịu mọi hậu quả phát sinh theo quy định của pháp luật hiện hành nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ hoặc báo cáo sai sự thực và chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; cung cấp các văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- 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 Việt Nam.

- Dự án đầu tư bị ngừng hoặc ngừng một phần hoạt động nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 47 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Luật số 57/2024/QH15), Điều 56 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động nếu thuộc một trong các trường hợp được quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Luật số 57/2024/QH15), Điều 57, 58, 89, 60 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: kể từ ngày ký ban hành.

2. Các ông bà: Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp một bản cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông và một bản được lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: XD, NNMT, TC (p/h);
- Cục Thuế tỉnh (p/h);
- UBND huyện Vân Đồn;
- TB, các PTB;
- Các phòng trực thuộc Ban;
- Lưu: TTHCC (ĐT).

TRƯỞNG BAN



Phạm Xuân Đài