

**BẢN SAO**

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH  
SỞ XÂY DỰNG

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

Bình Định, ngày 06 tháng 12 năm 2023

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 11 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

- Người đại diện: Bùi Quang Anh Vũ Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Địa chỉ liên hệ: Tầng 8 và 9 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng: San nền công trình thuộc phạm vi diện tích 98.699,8 m<sup>2</sup> (gồm: Phần diện tích đất ở 91.433,37m<sup>2</sup> và đất công trình công cộng: 7.266,43 m<sup>2</sup>) đã được UBND tỉnh Bình Định giao đất tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước và xây dựng tuyến đường N6, các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường N6 thuộc phạm vi đất công trình giao thông đã được UBND tỉnh Bình Định giao đất tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023.

- Theo thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước do Công ty cổ phần IDECO Việt Nam lập (Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00007118 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/6/2020, lĩnh vực hoạt động thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I).

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

+ Chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế hạng mục san nền, giao thông, cây xanh: Ông Phan Tô Anh Vũ có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình giao thông (đường bộ) hạng I, số BXD-00040761 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 15/9/2018.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải: Ông Phạm Xuân Trường có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I, số BXD-00067092 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/7/2019.

+ Chủ trì thiết kế hạng mục cấp nước: Ông Trần Duy Hưng có chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng II, số HAP-00009433 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/8/2019.



+ Chủ trì thiết kế hạng mục cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, hào kỹ thuật: Ông Bùi Văn Mai có chứng chỉ hành nghề thiết kế điện – cơ điện công trình hạng I, số BXD-00012497 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 24/11/2017.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty cổ phần Tư vấn Kỹ Nghệ Trí Việt có năng lực hoạt động xây dựng:

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00009953 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/9/2019, lĩnh vực thẩm tra công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước; thoát nước; hệ thống chiếu sáng công cộng; thông tin - truyền thông): Hạng II.

+ Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00009953 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/10/2019, lĩnh vực thẩm tra công trình giao thông (cầu, đường bộ), hạ tầng kỹ thuật (công viên cây xanh) hạng II.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

+ Chủ trì thẩm tra giao thông: Ông Nguyễn Hữu Tình có chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình giao thông cầu, đường bộ hạng I, số BXD-00000304 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 04/5/2022.

+ Chủ trì thẩm tra bộ môn cấp thoát nước: Ông Trần Minh Toán, chứng chỉ hành nghề Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật, số KS-02193-03518 do Sở Xây dựng tỉnh Hà Giang cấp ngày 26/02/2016.

+ Chủ trì thẩm tra cơ điện: Ông Nguyễn Đình Hưng, có chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ - điện trình, số BXD-00000285 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 15/3/2019.

- Đơn vị thẩm định thiết kế cơ sở thuộc dự án: Sở Xây dựng Bình Định.

- Gồm các nội dung sau đây:

2.1. Vị trí xây dựng: Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2.2. Các công trình được phép xây dựng:

a) San nền: San nền công trình trong phần diện tích 98.699,8 m<sup>2</sup> (gồm: Phần diện tích đất ở 91.433,37m<sup>2</sup> và đất công trình công cộng: 7.266,43 m<sup>2</sup>) được giao đất đợt 1 tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định. Cao độ san nền cao nhất +5,83, cao độ san nền thấp nhất là +4,3m; độ chặt san nền K=0,9.

b) Xây dựng tuyến đường N6 (đoạn từ nút 42 đến nút 44) và các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến nằm trong phần diện tích đất công trình giao thông đã được giao đất đợt 1 tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định:

- Xây dựng tuyến đường N6 với quy mô như sau:

+ Chiều rộng nền đường B<sub>nền</sub> = 13m (trong đó: B<sub>mặt</sub> = 7,0m; B<sub>via</sub> hè trái = 3m; B<sub>via</sub> hè phải = 3m).

- + Kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa.
- + Vía hè lát gạch terazo, bó vỉa bằng bê tông xi măng.
- + Bố trí các biển báo giao thông và sơn kẻ vạch trên các tuyến đường.
- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa chạy dọc theo vỉa hè đường N6 với kết cấu như sau:
  - + Công thoát nước mưa được xây dựng bằng công buy bê tông cốt thép đường kính từ D300 đến D400.
  - + Hồ ga thăm và giếng thu bằng bê tông cốt thép đá 1x2 C20 gồm 02 phần đúc sẵn và đổ tại chỗ; nắp bằng tấm đan bê tông cốt thép C20 (đối với hồ ga bố trí trên vỉa hè). Cửa thu được thiết kế theo kiểu hàm ếch có lưới chắn rác và hệ thống ngăn mùi.
  - Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chạy dọc theo vỉa hè đường N6; hệ thống thoát nước thải sinh hoạt bố trí đi riêng với hệ thống thoát nước mưa bằng HDPE đường kính D200; hồ ga thoát nước thải bằng bê tông cốt thép đá 1x2 C20.
  - Xây dựng hệ cấp nước chạy dọc theo vỉa hè đường N6 bằng ống HDPE đường kính từ D63 đến D110.
  - Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, hào kỹ thuật chạy dọc theo vỉa hè đường N6 với quy mô như sau:
    - + Hệ thống đường dây hạ thế; điện chiếu sáng đi ngầm trong hào kỹ thuật.
    - + Điện chiếu sáng bằng hệ thống đèn Led đặt trên cột thép, sử dụng cáp đi ngầm để cấp điện cho đèn đường.
    - + Bố trí đường dây hạ thế trong hệ thống hào kỹ thuật đặt ngầm. Hào kỹ thuật được chia làm 02 loại gồm: Loại bố trí chạy dọc vỉa hè tuyến đường và loại bố trí ngang qua các tuyến đường đầu nối vỉa hè còn lại. Hào kỹ thuật thiết kế với kết cấu bằng BTCT C20 đúc sẵn dạng 1 ngăn với chiều dài mỗi đốt 2m nắp hào kiểu âm dương bằng BTCT lắp ghép. Khoảng cách từ đỉnh nắp hào tới mặt vỉa hè không nhỏ hơn 0,3m, tới mặt đường của xe chạy không nhỏ hơn 0,7m.
    - Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc (đoạn từ nút 42 đến nút 44) trong phần diện tích đất công trình giao thông đã được giao đất đợt 1 tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023. Thiết kế đi ngầm trên vỉa hè dọc tuyến giao thông, lắp đặt tuyến ống nhựa xoắn có đường kính D110/90. Bố trí các loại cáp thông tin trong hệ thống hào kỹ thuật đặt ngầm.
    - Trồng cây xanh trên vỉa hè đường N6.

### 3. Giấy tờ về đất đai:

- Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước

- Mảnh chính lý khu đất số: 1618-2023 và 1619-2023 Hệ tọa độ VN2000, Múi chiều 3<sup>0</sup>, Kinh tuyến trục 108<sup>0</sup>-15, Khu vực, Tờ bản đồ địa chính số 16, 17, 24, 54, 58; địa điểm: Xã Phước Thuận - Huyện Tuy Phước - Tỉnh Bình Định do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định lập ngày 16/8/2023.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Trong phạm vi đề nghị cấp phép đọt này không có công trình đã khởi công.

5. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 5373/BXD-HĐXD ngày 23/11/2023 về việc hướng dẫn về giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng;

- Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 07/8/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Văn bản số 3087/UBND-KT ngày 15/05/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc cho phép đầu nối giao thông vào tuyến Quốc lộ 19 mới của dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 1767/SNN-TL ngày 04/8/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến về phương án hoàn trả tuyến đê Đông, lắp đặt cống thoát nước mưa và phương án xây dựng tuyến đường hiện hữu của Dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 2020/SNN-TL ngày 01/9/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến về phương án xây dựng tuyến đường dọc đê hiện hữu của Dự án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy số 129/TD-PCCC ngày 05/6/2020 của Phòng Cảnh sát PC&CC và CNCH Công an tỉnh Bình Định;

- Văn bản số 377/SXD-HTKTTĐ ngày 18/8/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Văn bản số 507/SXD-HTKTTĐ ngày 27/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Công văn số 128/CTN-KT ngày 08/5/2020 của Công ty cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Công văn số 2294/BĐPC-KT ngày 14/5/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc cấp điện cho dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Văn bản số 151/ĐLTP-KH-KT ngày 10/08/2021 của Điện lực Tuy Phước – Công ty Điện lực Bình Định về việc di dời tuyến điện 22Kv nhánh rẽ Phố Trạch 4 và TBA Phố Trạch 4 – XT481/PSO;

- Văn bản số 2712/BĐPC-KT ngày 21/5/2021 của Công ty Điện lực Bình Định về việc thỏa thuận thiết kế kỹ thuật công trình Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Hồ sơ thiết kế BVTC Hạ tầng kỹ thuật đã được Sở Xây dựng thẩm định;

- Quyết định số 452/2020/PĐ-TK ngày 26/8/2020 của Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục: Đầu tư xây dựng phần Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

- Quyết định số 314/2023/PĐ-KTK ngày 07/9/2023 của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;

- Bản cam kết về việc bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận khi xây dựng của Chủ đầu tư;

- Biên bản kiểm tra thực địa dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; hạng mục: San nền và tuyến đường N6 (từ nút 42 đến nút 44); địa điểm: Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

6. Chủ đầu tư phải thực hiện đúng theo nội dung cấp phép, các yêu cầu tại trang 7 của Giấy phép xây dựng này và thực hiện các nội dung kiến nghị sau:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định vị trí, ranh giới công trình đề nghị cấp phép xây dựng đúng theo ranh giới khu đất được giao tại Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định.

- Trong phạm vi giao đất theo Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Bình Định có hạng mục gia cố mái taluy đoạn 3, kết cấu bằng bê tông cốt thép nhưng Chủ đầu tư không đề nghị cấp phép đọt này. Do đó, để đảm bảo phục vụ thi công đồng bộ và an toàn cho công trình, đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện cấp giấy phép xây dựng công trình đối với

hạng mục này theo quy định. Đồng thời, để đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật toàn dự án và đồng bộ trong khai thác sử dụng, đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương thực hiện các thủ tục về đất đai, cấp phép xây dựng đối với phần diện tích còn lại của dự án.

- Đề nghị Chủ đầu tư bố trí các giải pháp thi công đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Đảm bảo khả năng thoát nước, tránh gây ngập cục bộ cho phạm vi dự án cũng như khu vực bên ngoài dự án.

+ Đảm bảo an toàn, tránh chổng lún đối với phần diện tích dự án chưa được cấp phép.

+ Cao độ hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật có sự chênh cao so với cao độ tự nhiên trung bình từ 4,3m đến 5,83m nên cần bổ sung biện pháp thi công đảm bảo không thi công ra ngoài phạm vi được cấp phép.

- Đối với các vị trí đầu nối giao thông, phạm vi thi công tiếp giáp với tuyến đường Quốc lộ 19 mới, đề nghị Chủ đầu tư thực hiện thủ tục đầu nối giao thông, cấp phép thiết kế đầu nối theo đúng quy định hiện hành và đảm bảo khả năng vận hành của các công trình hạ tầng kỹ thuật, thoát nước nằm trên tuyến đường Quốc lộ 19 mới.

7. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

**Nơi nhận:**

- Cty CP PTBDS Phát Đạt;
- UBND huyện Tuy Phước;
- UBND xã Phước Thuận;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Phòng QHKT;
- Lưu: VT, P.HTKT.

CHỮ GẤM THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH  
Số chứng thực.....15.....Quyển số.....SC1783

Tp.HCM, ngày.....  
**VPCC. MAI VIỆT CƯỜNG**  
**CÔNG CHỨNG VIÊN**



**GIÁM ĐỐC**

**Trần Việt Bảo**



*Nguyễn Thanh Huyền*

**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.
6. Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, thẩm tra thiết kế và thi công xây dựng công trình hoàn toàn chịu trách nhiệm các vấn đề liên quan đến quản lý chất lượng công trình, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định có liên quan khác; chịu sự quản lý trực tiếp và kiểm tra của chính quyền địa phương, thanh tra xây dựng; nếu vi phạm trật tự xây dựng sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm.....

**GIÁM ĐỐC**



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## THỎA THUẬN VAY TIỀN

Số: 052024/TTVT/PĐ-NM



Nguyễn Ai Linh

Thỏa thuận vay tiền (gọi tắt là “Thỏa thuận”) này được lập ngày 01 tháng 02 năm 2024 (gọi tắt là “Ngày ký kết”) tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, bởi và giữa:

## (1) CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Giấy Chứng nhận đăng : 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/09/2004

Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện : Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT - Chủ tịch HĐQT

(Sau đây gọi là “Bên cho vay”)

## (2) CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY

Giấy Chứng nhận đăng : 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 19/11/2019

Địa chỉ : Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành Phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Đại diện : Bà TRẦN THỊ HƯỜNG – Chủ tịch HĐQT

(Sau đây gọi là “Bên vay”)

**TRÊN CƠ SỞ**

(A) Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay một Khoản vay (như được định nghĩa dưới đây);

(B) Các Bên (như được định nghĩa dưới đây) mong muốn ký kết Thỏa thuận này để ghi nhận các điều khoản và điều kiện của Khoản vay.

NAY Các Bên theo đây Thỏa thuận như sau:

**ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA**

Khi được sử dụng trong Thỏa thuận này, các thuật ngữ sau đây sẽ có nghĩa như sau:

“Bên cho vay” có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

“Bên vay” có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

“Các Bên” có nghĩa là Bên cho vay và Bên vay và “Bên” có nghĩa là bất kỳ bên nào trong số Các Bên đó.

“Đồng” hoặc “VND” có nghĩa là đồng tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

“Thỏa thuận” có nghĩa là Thỏa thuận vay tiền này.

“Khoản vay” có nghĩa như được quy định trong Mục 2. 1.

“Thời hạn cho vay” có nghĩa như được quy định tại Mục 2.3.



“Ngày làm việc” có nghĩa là ngày mà ngân hàng mở cửa làm việc tại Việt Nam, và ngoại trừ Thứ Bảy và Chủ Nhật.

“Văn bản quy phạm pháp luật” có nghĩa là bất kỳ văn kiện nào được quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015.

## ĐIỀU 2. KHOẢN VAY, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

### 2.1 Khoản vay

Theo các điều khoản và điều kiện của Thỏa thuận này, Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay Khoản vay với tổng số tiền tối đa là: 400.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng) (“Khoản vay”).

### 2.2 Ngày cho vay

Khoản vay sẽ được Bên cho vay chuyển vào tài khoản của Bên vay tùy theo nhu cầu sử dụng của Bên B mà Bên B sẽ báo trước cho Bên A 7 (bảy) ngày làm việc.

### 2.3 Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

### 2.4 Lãi suất cho vay

Lãi suất cho vay: từ 4,5%/năm đến 7,0%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được hai bên xác nhận tại từng thời điểm giải ngân khoản vay.

### 2.5 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên vay:

- Tên tài khoản: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mỹ
- Số tài khoản: 133 005 4421
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

### 2.6 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên cho vay:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Số tài khoản: 1330002484
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

### 2.7 Mục đích sử dụng Khoản vay

Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Trung Tâm Thương mại Dịch Vụ Khách Sạn Cao Cấp (Khách sạn 5 sao).

Địa điểm thực hiện Dự án: Số 01 Ngô Mỹ, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành Phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

## ĐIỀU 3. THANH TOÁN GỐC VÀ LÃI

### 3.1 Trả nợ gốc

- Bên vay có thể thực hiện việc hoàn trả nợ gốc thành nhiều đợt theo khả năng tài chính của Bên vay nhưng không được kéo dài quá thời gian quy định nêu tại Khoản 2.3 Điều 2.
- Trong trường hợp Bên cho vay có yêu cầu nhận lại toàn bộ hoặc một phần Khoản vay trước hạn, Bên cho vay phải báo trước cho Bên vay 30 (ba mươi) ngày để Bên vay thu xếp tài chính.

1:1  
CÓN  
CỔ  
ƯU  
NG  
NH E

93  
IG TY  
PHẦN  
TRI  
ĐNG  
T ĐA

Ổ HỒ

### 3.2 Trả nợ lãi

- Bên vay trả nợ lãi định kỳ hàng quý theo yêu cầu và thông báo của Bên cho vay;
- Tiền lãi của mỗi quý sẽ được Bên vay thanh toán trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày đầu tiên của quý tiếp theo.
- Khi Bên vay chuyển tiền cho Bên cho vay thì ưu tiên thanh toán lãi định kỳ trước, số tiền còn lại sẽ tính vào tiền trả nợ gốc.

## ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

### 4.1 Sửa đổi Thỏa thuận

Mọi điều khoản hoặc quy định của Thỏa thuận này chỉ có thể được sửa đổi hoặc thay đổi khi việc sửa đổi hoặc thay đổi đó được lập thành văn bản và được Các Bên ký kết.

### 4.2 Chuyển giao

Mỗi Bên không được bán, chuyển nhượng, chuyển giao hay định đoạt các nghĩa vụ, trách nhiệm, quyền và lợi ích của mình theo Thỏa thuận này nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia.

### 4.3 Luật điều chỉnh; Cơ quan giải quyết tranh chấp

Thỏa thuận này và các quyền và nghĩa vụ theo Thỏa thuận này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Thỏa thuận này, kể cả bất kỳ vấn đề nào về việc tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt của Thỏa thuận này, sẽ được đưa ra và giải quyết tại các tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

### 4.4 Ngôn ngữ; Các bản gốc

Thỏa thuận này được lập thành 02 (hai) bản gốc có hiệu lực pháp lý như nhau. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

### 4.5 Ngày hiệu lực và chấm dứt

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ Ngày ký kết cho đến khi toàn bộ nghĩa vụ của Bên vay theo Thỏa thuận này đã được thực hiện và thanh toán toàn bộ cho Bên cho vay.

**ĐỀ LÀM BẰNG CHỨNG**, đại diện hợp pháp của các bên đã cùng nhau ký kết Thỏa thuận này vào ngày nêu tại trang đầu tiên của Thỏa thuận này.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

PHÁT ĐẠT



NGUYỄN VĂN ĐẠT

CÔNG TY CP ĐT BẤT ĐỘNG SẢN

NGÔ MÂY



TRẦN THỊ HƯỜNG

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 4101553978

Đăng ký lần đầu: ngày 19 tháng 11 năm 2019

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
NGÔ MÂY

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NGO MAY REAL ESTATE INVESTMENT  
JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: NGO.MAY.JSC

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam

Điện thoại:

Email:

Website:

Ngày: 15-04-2024

**3. Vốn điều lệ**

Vốn điều lệ: 1.120.500.000.000 đồng.

Bằng chữ: Một nghìn một trăm hai mươi tỷ năm trăm triệu đồng.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 112.050.000

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: TRẦN THỊ HUƠNG

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: 25/11/1961 Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: Chứng minh nhân dân

Số giấy chứng thực cá nhân: 024549778

Ngày cấp: 24/08/2006 Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 75 Đường Số 10, Cư Xá Đai Ra-đa Phú Lâm,  
Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chỗ ở hiện tại: 17 Đường Số 12 Khu Đô Thị Mới Him Lam, Phường Tân Hưng,  
Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Số chứng thực cá nhân: 024549778 Quyển số: 01 SET/SS

CÔNG CHỨNG VIỆN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC

đồng

VĂN PHÒNG

CÔNG CHỨNG

VĂN THỊ MỸ ĐỨC

QUẬN 3, TP. HỒ CHÍ MINH

Giới tính: Nữ

Nguyễn Thị Hương

TRƯỞNG PHÒNG



Hồ Kim Hạnh

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ  
TỈNH BÌNH ĐỊNH  
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 4101553978

Đăng ký lần đầu: ngày 19 tháng 11 năm 2019

Đăng ký thay đổi lần thứ: 2, ngày 27 tháng 04 năm 2022

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
NGÔ MÂY

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NGO MAY REAL ESTATE INVESTMENT  
JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: NGO MAY JSC

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định,  
Việt Nam

Điện thoại: 02563 - 646876

Email:

Fax:

Website:

**3. Vốn điều lệ**

Vốn điều lệ: 1.120.500.000.000 đồng

Bằng chữ: Một nghìn một trăm hai mươi tỷ năm trăm triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 112.050.000

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**



\* Họ và tên: TRẦN THỊ HUƠNG

Giới tính: Nữ

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: 25/11/1961 Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 051161009721

Ngày cấp: 07/11/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 75 Đường Số 10, Cư Xá Đài Ra-da Phú Lâm, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: 17 Đường Số 12 Khu Đô Thị Mới Him Lam, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CHƯƠNG TRÌNH BÀN SAO ĐƠN VỊ BAN QUẢN LÝ VÀ ĐẦU TƯ TƯ LẬP NGHIỆP PHONG

Số chứng thực: 0.123.29

Ngày: 15-04-2024

CÔNG CHỨNG VIỆN  
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC



Hồ Kim Khanh



Nguyễn Thị Thanh

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ**

Mã số dự án: 0670213787

*Chứng nhận lần đầu:* Ngày 28 tháng 8 năm 2020

*Chứng nhận thay đổi lần thứ 1:* Ngày 21 tháng 02 năm 2022

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 46/2017/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Bình Định quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Ngô Mây nộp ngày 11/02/2022;

**SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Chứng nhận dự án đầu tư: **CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ KHÁCH SẠN CAO CẤP**

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0670213787 do Sở Kế hoạch và đầu tư Bình định cấp ngày lần đầu ngày 28/8/2020;

Được đăng ký điều chỉnh: Tên, quy mô, tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án;

Nhà đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101553978 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Định cấp lần đầu ngày 19/11/2019;

Địa chỉ trụ sở chính: Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Hương;

Sinh ngày: 25/11/1961; Quốc tịch: Việt Nam;

Chứng minh nhân dân số: 024549778 cấp ngày 24/08/2006, tại Công an thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ thường trú tại: 75 đường Số 10, Cư xá Đài Ra-đa Phú Lâm, phường 13, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh;

Chỗ ở hiện nay tại: 17 đường Số 12 Khu đô thị mới Him Lam, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

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: **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KHÁCH SẠN CAO CẤP (KHÁCH SẠN 5 SAO)**

2. Mục tiêu dự án: Xây dựng khách sạn cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ.

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Xây dựng khách sạn cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ.	6810
		5510
		5610

3. Quy mô dự án: Gồm 02 khu, cụ thể:

+ Khu A: Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ với 39 tầng nổi và 03 tầng hầm với 864 căn hộ.

+ Khu B: Khách sạn 05 sao kết hợp thương mại dịch vụ với 38 tầng nổi và 03 tầng hầm với 362 phòng.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.



4. Diện tích mặt đất: 5.246 m<sup>2</sup>.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.726.417.964.000 VNĐ (Một nghìn bảy trăm hai mươi sáu tỷ bốn trăm mười bảy triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Đến ngày 20/9/2069, theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất..

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

Tháng 11/2021: Hoàn thành các thủ tục đầu tư.

Tháng 06/2022: Khởi công xây dựng công trình.

Tháng 03/2024: Hoàn thành toàn bộ công trình và đi vào hoạt động.

**Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư**

Thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án**

- Nhà đầu tư khi triển khai thực hiện dự án đầu tư phải theo đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ cam kết và các quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; tuân theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, môi trường, lao động, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và quy định có liên quan trong quá trình thực hiện dự án đầu tư.

- Nhà đầu tư định kỳ hàng quý, năm báo cáo tình hình thực hiện dự án theo Điểm a, Khoản 2, Điều 72 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

**Điều 4:** Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0670213787 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 28/8/2020.

**Điều 5:** Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; 01 bản cấp cho nhà đầu tư và 01 bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư; sao gửi các Sở: Du lịch, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Cục Thuế tỉnh; Văn phòng UBND tỉnh; UBND thành phố Quy Nhơn./

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 01.224.8 (vấn số: 01/SC/186)

Nơi nhận:

- Như Điều 5;

- Lưu: TTXT.

Ngày: 15-04-2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG  
VĂN THỊ MỸ ĐỨC



Nguyễn Thành Hải

Vũ Thu Hải



UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH  
SỞ XÂY DỰNG

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

Bình Định, ngày 02 tháng 06 năm 2022

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 11 /GPXD

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây.  
- Địa chỉ liên hệ: Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
  2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: Phần ngầm (hạng mục cọc và tường vây) của Khu A - Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao).
    - Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.
    - Đơn vị thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH GSASTUDIO (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00014178).
      - + Chủ nhiệm thiết kế: Ông Nguyễn Lê Thế Vinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00079281).
      - + Chủ trì bộ môn kiến trúc: Ông Nguyễn Anh Tuấn Hùng (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00079280).
        - Đơn vị thiết kế kết cấu: Công ty TNHH Một Thành Viên Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337).
          - + Chủ trì thiết kế: Ông Phan Tá Lệ (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00112610).
            - Đơn vị thiết kế cơ điện: Công ty TNHH Meinhardt Engineers (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002568).
              - + Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì bộ môn cấp thoát nước: Ông Nguyễn Mạnh Hùng (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00063881).
                - + Chủ trì bộ môn điện: Ông Lê Văn Huy (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00097771).
                  - + Chủ trì bộ môn điều hòa không khí, thông gió: Ông Nguyễn Danh Hải (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00024166).
                    - Đơn vị thẩm tra thiết kế: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977).
                      - + Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Bà Đoàn Thị Miên (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010638).
                        - + Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Đình Dinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010646).
                          - Cơ quan thẩm định: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu A thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại Kết quả thẩm định số 127/HĐXD-QLTK ngày 20/5/2022.



- Vị trí xây dựng: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Diện tích khu đất: 5.246m<sup>2</sup>.

\* **Giai đoạn 1:** Được phép xây dựng phần cọc và tường vây của Khu A - Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ, bao gồm:

+ Phần cọc khoan nhồi BTCT tiết diện D1.200mm và D1.500mm, chiều dài cọc khoảng 69,6m so với mặt đất tự nhiên theo mặt bằng cọc tỷ lệ 1/100 (Theo bản vẽ phần kết cấu số NM-AC-S201, NM-AC-S202, NM-AC-S203 đã được thẩm tra, phê duyệt);

+ Phần tường vây BTCT dày 800mm, sâu khoảng 40m (Ranh giới, vị trí tường vây được xác định theo bản vẽ phần kết cấu số NM-AC-S101, bản vẽ phần kiến trúc số A-DD-A1202 đã được thẩm tra, phê duyệt, đảm bảo nằm trong ranh giới khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 829362, số vào sổ cấp GCN: CT10229 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/12/2019.

4. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết chính trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 06/3/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chính trang đô thị Khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề;

- Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định số 4474/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định phê duyệt phương án kiến trúc số 1811/2021/NM-KT ngày 18/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây;

- Văn bản số 7213/UBND-KT ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phương án thiết kế kiến trúc công trình tại khu đất số 01, đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0670213787 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28/8/2020, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 21/02/2022;

- Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây;

- Văn bản số 5801/BĐPC-KT ngày 12/11/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc đấu nối điện phục vụ dự án Công trình thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây;

- Văn bản số 357/CTN-KT ngày 10/11/2020 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận vị trí đấu nối cấp nước sinh hoạt cho dự án: Công trình Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 3716/UBND-ĐT ngày 17/11/2020 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống thoát nước của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ vào hệ thống thoát nước đô thị của thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 3717/UBND-ĐT ngày 17/11/2020 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống giao thông của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ vào hệ thống đường giao thông đô thị của thành phố Quy Nhơn;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 095/2021VKH/03 ngày 24/5/2022 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng về việc kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục Khu A – Căn hộ du lịch dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 20/TC-QC ngày 14/01/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 877/PCCC&CHCN-P4 ngày 26/4/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CHCN góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở dự án.

- Quyết định số 12/2022/NM-TK ngày 26/5/2022 của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục phân cọc và tường vây của Khu A – Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) chứng thực: 0122334 Quyết định số: 01 SCT/BS

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

**Nơi nhận:**

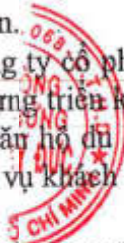
- Chủ đầu tư (bản chính);
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- UBND phường Nguyễn Văn Cừ; (bản ký số)
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, P. QH-KT. TÀI



**GIÁM ĐỐC**

Trần Viết Bảo

*Nguyễn Thị Vinh*



**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.
6. Các lưu ý: Chủ đầu tư căn cứ hạng mục cọc và tường vây trong hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng kèm theo Văn bản số 127/HĐXD-QLTK ngày 20/5/2022 và hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của hạng mục cọc và tường vây đã được thẩm tra, phê duyệt để triển khai các bước tiếp theo phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

**ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm.....

**GIÁM ĐỐC**

Bình Định, ngày 19 tháng 08 năm 2022

**GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**  
Số: 14 /GPXD

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây.
  - Địa chỉ liên hệ: Số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: Giai đoạn 2 gồm Phần ngầm (hạng mục móng và tầng hầm) và phần thân Khu A - Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao).
  - Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.
  - Đơn vị thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH GSASTUDIO (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00014178).
    - + Chủ nhiệm thiết kế: Ông Nguyễn Lê Thế Vinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00079281).
    - + Chủ trì bộ môn kiến trúc: Ông Nguyễn Anh Tuấn Hùng (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00079280).
      - Đơn vị thiết kế kết cấu: Công ty TNHH Một Thành Viên Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337).
        - + Chủ trì thiết kế: Ông Phan Tá Lệ (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00112610).
          - Đơn vị thiết kế cơ điện: Công ty TNHH Meinhardt Engineers (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002568).
            - + Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì bộ môn cấp thoát nước: Ông Nguyễn Mạnh Hùng (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00063881).
            - + Chủ trì bộ môn điện: Ông Lê Văn Huy (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00097771).
            - + Chủ trì bộ môn điều hòa không khí, thông gió: Ông Nguyễn Danh Hải (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00024166).
              - Đơn vị thẩm tra thiết kế: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977).
                - + Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Bà Đoàn Thị Miên (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010638).



+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Đình Dinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010646).

- Cơ quan thẩm định: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu A thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại Kết quả thẩm định số 127/HĐXD-QLTK ngày 20/5/2022.

- Vị trí xây dựng: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Diện tích khu đất: 5.246m<sup>2</sup>.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Khoảng lùi khối đế công trình (cao 02 tầng, chiều cao khoảng 12,35m) so với đường Ngô Mây và hẻm Ngô Mây là 4,0m.

+ Khoảng lùi khối tháp từ tầng 3 trở lên so với đường Ngô Mây và hẻm Ngô Mây là 6,0m.

+ Khoảng lùi so với ranh đất phía Đông Nam (khu dân cư) là 4,0m.

+ Khoảng cách so với công trình dự kiến thuộc khu B (khu khách sạn) tối thiểu 15m.

- Mật độ xây dựng: 27,68%.

- Hệ số sử dụng đất: 10,43 lần.

\* Các nội dung được cấp phép xây dựng giai đoạn 2: Phần móng, tầng hầm và phần thân của Khu A – Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ, bao gồm:

- Phần móng sử dụng móng cọc khoan nhồi BTCT (Theo bản vẽ phần kết cấu số NM-AC-S401, NM-AC-S501.A đã được thẩm tra, phê duyệt).

- Phần tầng hầm:

+ Số tầng hầm: 03 tầng.

+ Cốt sàn xây dựng tầng hầm 01: thấp hơn cốt vỉa hè 5,0m. (\*).

(\*) Chủ đầu tư phải lắp đặt hệ thống gara cơ khí tuân thủ theo hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu A thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định tại Kết quả thẩm định số 127/HĐXD-QLTK ngày 20/5/2022.

+ Chiều sâu công trình: -15,7m (tính từ cao độ vỉa hè đến sàn tầng hầm 03).

+ Sàn đáy hầm 3 dày 800mm, sàn hầm 1 và 2 dày 300mm.

- Phần thân:

+ Cốt sàn xây dựng tầng 1: cao hơn cốt vỉa hè: 0,5m.

+ Diện tích xây dựng: 1.452m<sup>2</sup>.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình): 54.738m<sup>2</sup>.

- Số tầng: 03 tầng hầm + 39 tầng nổi + 01 tầng tum.
- Chiều cao công trình: 149,95m.
- Tổng số căn hộ du lịch: 864 căn.

3. Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 829362, số vào sổ cấp GCN: CT10229 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/12/2019.

#### 4. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 06/3/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chỉnh trang đô thị Khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề.

- Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 4474/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định phê duyệt phương án kiến trúc số 1811/2021/NM-KT ngày 18/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây.

- Văn bản số 7213/UBND-KT ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về phương án thiết kế kiến trúc công trình tại khu đất số 01, đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0670213787 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28/8/2020, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 21/02/2022.

- Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây.

- Văn bản số 5801/BĐPC-KT ngày 12/11/2020 của Công ty Điện lực Bình Định về việc đấu nối điện phục vụ dự án Công trình thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây.

1/01 - 1/01

1/01  
V PI  
G C  
THI  
T.P H

- Văn bản số 2692/BĐPC-KT ngày 02/06/2022 của Công ty Điện lực Bình Định về việc cấp điện phục vụ dự án Công trình thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp số 01 Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 357/CTN-KT ngày 10/11/2020 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận vị trí đầu nối cấp nước sinh hoạt cho dự án: Công trình Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 2026/UBND-ĐT ngày 27/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đầu nối hệ thống thoát nước của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ vào hệ thống thoát nước đô thị của thành phố Quy Nhơn.

- Văn bản số 2027/UBND-ĐT ngày 27/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đầu nối hệ thống giao thông của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ vào hệ thống đường giao thông đô thị của thành phố Quy Nhơn.

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 095/2021VKH/03 ngày 24/5/2022 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng về việc kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục Khu A – Căn hộ du lịch thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 11/2022/NM-TK ngày 23/5/2022 của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu A – Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).

- Văn bản số 20/TC-QC ngày 14/01/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 1192/PCCC&CHCN-P4 ngày 07/6/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CHCN về việc chỉnh sửa, bổ sung về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế kỹ thuật (lần 1).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 1749/TD-PCCC ngày 15/8/2022 do Cục Cảnh sát PCCC và CHCN cấp.

- Quyết định số 1608/2022/NM-KT ngày 16/8/2022 của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục phần móng, tầng hầm và phần thân Khu A – Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn



12 tháng kể từ ngày cấp. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./

*Na*

**Nơi nhận:**

- Chủ đầu tư (bản chính);
  - Cục thuế tỉnh Bình Định;
  - Cục QLHXD-Bộ Xây dựng;
  - UBND thành phố Quy Nhơn;
  - UBND phường Nguyễn Văn Cừ;
  - Thanh tra Sở Xây dựng;
  - Lưu: VT, P. QH-KT. TĐ
- (bản photo)



**GIÁM ĐỐC**

*Kao*

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH** Trần Viết Bảo

Số chứng thực: ... 0 1 2 3 3 3 ... Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 15-04-2024

**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC**



*Nguyễn Thị Thanh*



**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

**ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

*Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm.....*

**GIÁM ĐỐC**

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH  
SỞ XÂY DỰNG

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

Bình Định, ngày 05 tháng 12 năm 2023

**GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**  
Số: 10 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây.

Địa chỉ: Số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: Phần cọc, tường vây của Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Theo thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (khách sạn 5 sao) – Phần cọc, tường vây.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Do: Công ty TNHH Một Thành Viên Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng ACONS (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002337) lập. Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Phan Tá Lệ (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00112610).

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng (Mã số chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001977). Chủ nhiệm thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Đình Dinh (số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng BXD-00010646).

- Cơ quan thẩm định: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại Kết quả thẩm định số 390/HĐXD-QLTK ngày 15/11/2022.

- Vị trí xây dựng: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Diện tích khu đất: 5.246m<sup>2</sup>.

\* **Giai đoạn 1:** Được phép xây dựng phần cọc và tường vây của Khu B – Khách sạn, bao gồm:

- Phần cọc khoan nhồi bê tông cốt thép tiết diện D1.200mm và D1.500mm, chiều dài cọc khoảng 69,6m so với mặt đất tự nhiên (Theo bản vẽ phần kết cấu số AC-NM-TD-ZONE B-S201, AC-NM-TD-ZONE B -S202, AC-NM-TD-ZONE B -S203 đã được thẩm tra, phê duyệt);



- Phần tường vây bê tông cốt thép dày 800mm, sâu khoảng 40m (Ranh giới, vị trí tường vây được xác định theo bản vẽ phần kết cấu số NM-AC-S101 đã được thẩm tra, phê duyệt, đảm bảo nằm trong ranh giới khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 829362, số vào sổ cấp GCN: CT10229 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 24/12/2019.

4. Văn bản pháp lý:

- Quyết định số 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 06/3/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chỉnh trang đô thị Khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề;

- Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định số 4474/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 7213/UBND-KT ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc phương án thiết kế kiến trúc công trình tại khu đất số 01, đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Quyết định phê duyệt phương án kiến trúc số 1811/2021/NM-KT ngày 18/11/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây;

- Văn bản số 20/TC-QC ngày 14/01/2020 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 357/CTN-KT ngày 10/11/2020 của Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Bình Định về việc thỏa thuận vị trí đầu nối cấp nước sinh hoạt cho dự án: Công trình Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0670213787 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28/8/2020, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 21/02/2022;

- Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Ngô Mây;

- Văn bản số 2692/BĐPC-KT ngày 02/6/2022 của Công ty Điện lực Bình Định về việc đấu nối điện phục vụ dự án Công trình thương mại dịch vụ và khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây;

- Văn bản số 2026/UBND-ĐT ngày 27/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống thoát nước của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 2027/UBND-ĐT ngày 27/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ với công trình Đấu nối hệ thống giao thông của dự án Thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại khu đất số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn;

- Văn bản số 2129/PCCC&CHCN-P4 ngày 10/10/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CHCN – Bộ Công an về việc góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 1087/HĐXD-TK ngày 12/9/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng đóng dấu bản vẽ thiết kế cơ sở công trình Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

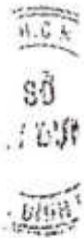
- Báo cáo kết quả thẩm tra số 095/2021VKH/05 ngày 16/01/2023 của Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng về việc kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật kết cấu phần ngầm hạng mục Khu B – Khách sạn dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) tại số 01 đường Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/08/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt bổ sung Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn.

- Quyết định số 124/2023/NMC-KTK ngày 20/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).

- Quyết định số 14/2023/NMC-KTK ngày 20/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục phần cọc và tường vây của Khu B – Khách sạn thuộc dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao).

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực



02  
PH  
GC  
PH

khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

**Nơi nhận:**

- Chủ đầu tư (bản chính);
  - Cục thuế tỉnh Bình Định;
  - Cục QLHXD-Bộ Xây dựng;
  - UBND thành phố Quy Nhơn;
  - UBND phường Nguyễn Văn Cừ;
  - Thanh tra Sở Xây dựng;
  - Lưu: VT, P. QH-KT. *in*
- (bản phô tô)



Trần Việt Bảo

SỐ CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH SỐ: 01 SCT/BS

012332

Ngày: 15-04-2024

CÔNG CHỨNG VIÊN  
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC



Nguyễn Thị Cảnh

**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

- 1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
- 2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
- 3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
- 4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
- 5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.
- 6. Các lưu ý: Chủ đầu tư căn cứ hạng mục cọc và tường vây trong hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng kèm theo Văn bản số 390/HĐXD-QLTK ngày 15/11/2022 và hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của hạng mục cọc, tường vây đã được thẩm tra, phê duyệt để triển khai các bước tiếp theo phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

**ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP**

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Định, ngày ..... tháng ..... năm .....

**GIÁM ĐỐC**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY**

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

Số: 62./2024/NM-PTDA2

Quy Nhơn, ngày 1 tháng 3 năm 2024

V/v xin điều chỉnh nội dung tại GCNĐT số 0670213787 cấp ngày ngày 28/08/2020; thay đổi lần thứ nhất 21/02/2022 dự án Công trình thương mại dịch vụ và Khách sạn cao cấp tại số 01 Ngô Mây, phường Nguyễn Văn Cừ, Tp. Quy Nhơn.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định



Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (*Trần Thị Hoàng* Công ty) chân thành cảm ơn sự quan tâm, giúp đỡ của Quý Cơ quan đối với Công Ty trong thời gian qua.

Ngày 20/09/2019, UBND Tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 3396/QĐ - UBND về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất số 01 Ngô Mây Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ AKYN - Công ty Cổ phần Đầu tư 559 là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án trên.

Ngày 02/12/2019, UBND Tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 4474/QĐ-UBND về việc phê duyệt thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất số 01 Ngô Mây, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (do liên danh 03 công ty trên thành lập) là pháp nhân thực hiện Dự án.

Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính là nhà đầu tư trúng đấu giá và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT10229, ngày 24/12/2019.

Theo Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 20/09/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất số 01 Ngô Mây, có mục đích là xây dựng công trình Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp, tạo điểm nhấn về mặt kiến trúc cho trung tâm thành phố Quy Nhơn. Ngày 28/08/2020, dự án đã được Sở Kế hoạch Đầu tư chấp thuận với mục đích xây dựng khách sạn cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ.

Với mong muốn và quyết tâm đầu tư xây dựng dự án trở thành công trình thật sự đặc sắc với vị trí là đại diện bộ mặt và là công trình điểm nhấn tại thành phố Quy Nhơn, Công ty đã rất nghiêm túc trong các khâu: Thiết kế ý tưởng, thiết kế chi tiết và khâu vận hành sau khi dự án hoàn thành. Do đó Công ty đã ký kết với các đối tác, các nhà tư vấn hàng đầu thế giới như đơn vị quản lý khách sạn Marriott, các đơn vị thiết kế nước ngoài để có được phương án kiến trúc độc đáo nhất. Đến hiện nay Công ty đã triển khai hoàn thiện về công tác thiết kế và đã thi công các hạng mục như Cọc thử, tường vây cho Dự án.

Liên quan đến việc dự án chưa hoàn thành toàn bộ công trình và đi vào hoạt động theo tiến độ được quy định tại giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0670213787, Công ty xin được báo cáo và mong nhận được sự chấp thuận của Quý cơ quan, cụ thể như sau:



**Căn cứ theo điểm a, khoản 4 điều 41 luật đầu tư năm 2020 số 61/2020/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021, nhà đầu tư được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư “a) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai;”. Đồng thời theo khoản 1, điều 156 luật dân sự năm 2015 có hiệu lực 01/01/2017 quy định: “Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Trờ ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình”. Dựa vào căn cứ trên, nhà đầu tư xin báo cáo các nguyên nhân khách quan dẫn đến việc tiến độ thực hiện dự án không đạt được như tiến độ đã đề ra:**

(1) Thời gian dịch bệnh Covid 19 bắt đầu lan rộng ra cả nước và thực hiện giãn cách từ 23/01/2020, đến ngày 11/10/2021 Chính phủ ban hành nghị quyết 128 về thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch bệnh Covid 19. Tuy nhiên, đến ngày 13/09/2022 tại phiên họp lần thứ 17 Ban chỉ đạo quốc gia phòng chống dịch Covid 19, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Ban Chỉ đạo Quốc gia phòng, chống dịch Covid 19 liên tục có các chỉ đạo tăng cường thực hiện quyết liệt công tác phòng, chống dịch Covid 19; ban hành các văn bản yêu cầu các ngành, các cấp, địa phương tuyệt đối không được chủ quan, lơ là, mất cảnh giác và yêu cầu thực hiện hiệu quả các biện pháp phòng, chống dịch với mục tiêu kiểm soát dịch, không để bùng phát trở lại, đặc biệt tập trung đẩy nhanh tiến độ tiêm vaccine phòng Covid 19; đảm bảo thuốc, vật tư, trang thiết bị y tế và nhân lực y tế phục vụ công tác phòng, chống dịch và tiếp tục triển khai hiệu quả Nghị quyết 38/NQ-CP của Chính phủ. Chủ đầu tư đã nỗ lực thực hiện việc xây dựng dự án trong thời gian dịch bệnh, nhưng Dịch bệnh Covid 19 đã ảnh hưởng đến việc thi công dự án như sau:

**Giai đoạn 1: Trong thời gian thực hiện xây dự án từ tháng 11/2021 đến tháng 06/2022** tình hình Covid 19 trong nước diễn ra phức tạp, các hoạt động kiểm soát dịch bệnh Covid 19 được Chính Phủ ban hành như kiểm soát, giãn cách an toàn, hạn chế đi lại, lập chốt kiểm tra, tăng cường tiêm ngừa,... làm cho hoạt động thi công tại dự án bị gián đoạn nhiều lần, có những thời điểm dịch bệnh căng thẳng các hoạt động xây dựng tại dự án tạm ngưng hoàn toàn theo các Chỉ thị 15 và Chỉ thị 16 của Chính Phủ.

**Giai đoạn 2: Từ 06/2022 đến nay**, sau thời gian phong toả và kiểm soát dịch bệnh Covid 19 kéo dài hơn 2 năm, hoạt động xây dựng tại dự án từng bước khởi động trở lại. Tuy nhiên, dịch bệnh Covid 19 đã gây ảnh hưởng nặng nề cho hoạt động xây dựng tại dự án như:

- + Nhà thầu xây dựng gặp nhiều khó khăn trong việc tuyển dụng nhân công và lao động tại địa phương để thực hiện xây dựng dự án.
- + Việc cung cấp vật tư và thiết bị phục vụ cho xây dựng bị hạn chế do tình hình khó khăn trong công tác vận chuyển và nhập khẩu vật tư từ nước ngoài, đơn vị cung cấp vật tư và thiết bị cho dự án không đảm bảo theo tiến độ xây dựng của dự án.
- + Việc giao thông giữa các quốc gia trên thế giới đến Việt Nam bị đình trệ, các chuyên gia nước ngoài không thể di chuyển đến Việt Nam để thực hiện các công tác chuyên môn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện dự án mà Công ty đã đặt ra.
- + Tình hình kinh tế thế giới, trong nước có nhiều khó khăn, Chính phủ thực hiện thắt chặt tiền tệ đối với các dự án bất động sản và nghỉ dưỡng, dẫn đến dòng tiền của Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư gặp khó khăn.

(2) Nền kinh tế Việt Nam sau hai năm đình trệ vì dịch Covid 19, đến năm 2022 thị trường đang từng bước hồi phục. Tuy nhiên, tình hình kinh tế thế giới và tình hình kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn, các ngân hàng liên tục phát mãi các dự án bất động sản và nghỉ dưỡng, tình hình rao bán khách sạn và khu du lịch gia tăng tại các tỉnh thành. Các chủ đầu tư dự án phải thanh toán các nghĩa vụ theo quy định nhà nước về trái phiếu và các nghĩa vụ tài chính khác, dẫn tới hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh đó, Ngân hàng Nhà nước đang có chính sách thắt chặt và kiểm soát tín dụng trong đầu tư kinh doanh bất động sản dẫn đến dự án gặp khó khăn trong việc triển khai tiếp do ngân hàng chậm giải ngân xây dựng cho dự án.

Với những nguyên nhân khách quan bất khả kháng như trên, đồng thời để tạo điều kiện cho các đối tác nước ngoài có đủ thời gian nghiên cứu, phát triển giải pháp quản lý vận hành và kiến trúc tối ưu cho dự án, Công ty kính đề xuất UBND tỉnh đồng ý chủ trương cho phép Công ty được điều chỉnh tiến độ thực hiện và tên gọi dự án cho phù hợp, cụ thể như sau:

**Nội dung điều chỉnh:**

- Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0670213787 cấp ngày ngày 28/08/2020; thay đổi lần thứ nhất 21/02/2022:

*Điều 1: Nội dung dự án đầu tư.*

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Đến tháng 3 năm 2024, được phân kỳ như sau:

- Tháng 11/2021: Hoàn thành các thủ tục đầu tư.
- Tháng 06/2022: Khởi công xây dựng công trình.
- Tháng 03/2024: Hoàn thành toàn bộ công trình và đi vào hoạt động.

- Nay đề nghị điều chỉnh thành:

*Điều 1: Nội dung dự án đầu tư.*

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Đến 03/2026; được phân kỳ như sau:

- Tháng 11/2021: Hoàn thành các thủ tục đầu tư.
- Tháng 06/2024: Khởi công xây dựng công trình.
- Tháng 03/2026: Hoàn thành toàn bộ công trình và đi vào hoạt động.

Kính mong Quý cơ quan xem xét, chấp thuận đề xuất của Công ty như trên để hỗ trợ nhà đầu tư vượt qua ảnh hưởng của việc nền kinh tế nói chung cũng như thị trường Bất động sản nói riêng đang gặp khủng hoảng. Công ty cam kết sẽ tập trung toàn bộ nguồn lực để đạt được tiến độ đã đề ra, nhằm xây dựng dự án tạo điểm nhấn độc đáo cho không gian du lịch của thành phố Quy Nhơn.

Trân trọng./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS NGÔ MÂY,  
CHỦ TỊCH HĐQT



TRẦN THỊ HƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## THỎA THUẬN VAY TIỀN

Số: 012024/TTVT/PĐ-TL



Thỏa thuận vay tiền (gọi tắt là "Thỏa thuận") này được lập ngày 01 tháng 02 năm 2024 (gọi tắt là "Ngày ký kết") tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, bởi và giữa:

## (1) CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/09/2004

Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện : Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT - Chủ tịch HĐQT

(Sau đây gọi là "Bên cho vay")

## (2) CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 09/12/2021

Địa chỉ : Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

Đại diện : Ông NGUYỄN NGỌC HUY - Tổng Giám đốc

(Sau đây gọi là "Bên vay")

**TRÊN CƠ SỞ**

(A) Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay một Khoản vay (như được định nghĩa dưới đây);

(B) Các Bên (như được định nghĩa dưới đây) mong muốn ký kết Thỏa thuận này để ghi nhận các điều khoản và điều kiện của Khoản vay.

NAY Các Bên theo đây Thỏa thuận như sau:

**ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA**

Khi được sử dụng trong Thỏa thuận này, các thuật ngữ sau đây sẽ có nghĩa như sau:

"Bên cho vay" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"Bên vay" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"Các Bên" có nghĩa là Bên cho vay và Bên vay và "Bên" có nghĩa là bất kỳ bên nào trong số Các Bên đó.

"Đồng" hoặc "VNĐ" có nghĩa là đồng tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

"Thỏa thuận" có nghĩa là Thỏa thuận vay tiền này.

"Khoản vay" có nghĩa như được quy định trong Mục 2. 1.

“Thời hạn cho vay” có nghĩa như được quy định tại Mục 2.3.

“Ngày làm việc” có nghĩa là ngày mà ngân hàng mở cửa làm việc tại Việt Nam, và ngoại trừ Thứ Bảy và Chủ Nhật.

“Văn bản quy phạm pháp luật” có nghĩa là bất kỳ văn kiện nào được quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015.

## ĐIỀU 2. KHOẢN VAY, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

### 2.1 Khoản vay

Theo các điều khoản và điều kiện của Thỏa thuận này, Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay Khoản vay với tổng số tiền tối đa là: 150.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng) (“Khoản vay”).

### 2.2 Ngày cho vay

Khoản vay sẽ được Bên cho vay chuyển vào tài khoản của Bên vay tùy theo nhu cầu sử dụng của Bên B mà Bên B sẽ báo trước cho Bên A 7 (bảy) ngày làm việc.

### 2.3 Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

### 2.4 Lãi suất cho vay

Lãi suất cho vay: từ 4,5%/năm đến 7,0%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được hai bên xác nhận tại từng thời điểm giải ngân khoản vay.

**Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên vay:**

- Tên tài khoản: Công Ty CP BĐS Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long
- Số tài khoản: 133 011 7874
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

### 2.5 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên cho vay:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Số tài khoản: 1330002484
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

### 2.7 Mục đích sử dụng Khoản vay

Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

Địa điểm thực hiện Dự án: khu phố Hòa Lân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

## ĐIỀU 3. THANH TOÁN GỐC VÀ LÃI

### 3.1 Trả nợ gốc

- Bên vay có thể thực hiện việc hoàn trả nợ gốc thành nhiều đợt theo khả năng tài chính của Bên vay nhưng không được kéo dài quá thời gian quy định nêu tại Khoản 2.3 Điều 2.
- Trong trường hợp Bên cho vay có yêu cầu nhận lại toàn bộ hoặc một phần Khoản vay trước hạn, Bên cho vay phải báo trước cho Bên vay 30 (ba mươi) ngày để Bên vay thu xếp tài chính.

### 3.2 Trả nợ lãi

- Bên vay trả nợ lãi định kỳ hàng quý theo yêu cầu và thông báo của Bên cho vay;
- Tiền lãi của mỗi quý sẽ được Bên vay thanh toán trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày đầu tiên của quý tiếp theo.
- Khi Bên vay chuyển tiền cho Bên cho vay thì ưu tiên thanh toán lãi định kỳ trước, số tiền còn lại sẽ tính vào tiền trả nợ gốc.

## ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

### 4.1 Sửa đổi Thỏa thuận

Mọi điều khoản hoặc quy định của Thỏa thuận này chỉ có thể được sửa đổi hoặc thay đổi khi việc sửa đổi hoặc thay đổi đó được lập thành văn bản và được Các Bên ký kết.

### 4.2 Chuyển giao

Mỗi Bên không được bán, chuyển nhượng, chuyển giao hay định đoạt các nghĩa vụ, trách nhiệm, quyền và lợi ích của mình theo Thỏa thuận này nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia.

### 4.3 Luật điều chỉnh; Cơ quan giải quyết tranh chấp

Thỏa thuận này và các quyền và nghĩa vụ theo Thỏa thuận này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Thỏa thuận này, kể cả bất kỳ vấn đề nào về việc tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt của Thỏa thuận này, sẽ được đưa ra và giải quyết tại các tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

### 4.4 Ngôn ngữ; Các bản gốc

Thỏa thuận này được lập thành 02 (hai) bản gốc có hiệu lực pháp lý như nhau. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

### 4.5 Ngày hiệu lực và chấm dứt

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ Ngày ký kết cho đến khi toàn bộ nghĩa vụ của Bên vay theo Thỏa thuận này đã được thực hiện và thanh toán toàn bộ cho Bên cho vay.

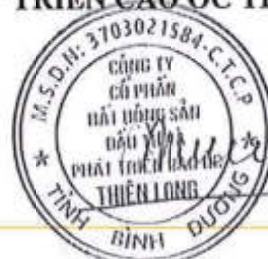
**ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, đại diện hợp pháp của các bên đã cùng nhau ký kết Thỏa thuận này vào ngày nêu tại trang đầu tiên của Thỏa thuận này.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÁT ĐẠT



-NGUYỄN VĂN ĐẠT

CÔNG TY CP BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG



NGUYỄN NGỌC HUY

Số: 2049/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày 11. tháng 8. năm 2023)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

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 Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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 Thông báo số 50/TB-UBND ngày 11/3/2022 và Thông báo số 99/TB-  
UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại Phiên họp Ủy  
ban nhân dân tỉnh lần thứ 7 - khóa X;

Căn cứ Công văn số 2344/UBND-KT ngày 19/5/2022 của UBND tỉnh về việc  
chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự  
án phi nông nghiệp của Công ty cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao  
ốc Thiên Long;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 244/BC-  
SKHĐT ngày 07/8/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp  
thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 do Công ty cổ  
phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long đề xuất;

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN CAO ỐC THIÊN LONG;** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp  
số 3703021584 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình  
Dương chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2021, đăng ký thay đổi lần thứ 3  
ngày 18 tháng 7 năm 2022. Địa chỉ trụ sở chính: thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123,  
khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NGUYỄN NGỌC HUY; sinh ngày 20  
tháng 02 năm 1982; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 052082001359 do  
Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 19 tháng 4 năm 2021;  
địa chỉ thường trú tại 250/50A Nguyễn Thượng Hiền, phường 5, quận Phú Nhuận,



thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay tại 521/77A Cách Mạng Tháng Tám, phường 13, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Tổng Giám đốc.

**2. Tên dự án:** KHU NHÀ Ở PHÚC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN 1

**3. Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ để bán.

**4. Quy mô của dự án:**

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 18.146,7m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số: khoảng 3.811 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ có tầng cao tối đa 39 tầng + TUM (3-4 tầng hầm); số lượng căn hộ khoảng 3.133 căn hộ chung cư.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

*(Số liệu chi tiết quy mô dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tại địa phương).*

**5. Dự kiến tổng vốn đầu tư của dự án:** 6.032.685.037.081 (Sáu nghìn không trăm ba mươi hai tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn không trăm tám mươi một) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 1.206.537.037.081 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;
- Vốn vay và vốn huy động từ khách hàng: 4.826.148.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 80% tổng vốn đầu tư;

Tiền độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

| STT | Tên nhà đầu tư  | Số vốn góp (VNĐ)  | Tỷ lệ (%) | Phương thức góp vốn | Tiền độ góp vốn |
|-----|---|-------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| 01  | Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long | 1.206.537.037.081 | 100       | Tiền mặt            | Đã góp          |

**6. Thời hạn thực hiện dự án:** 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

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

- Vốn góp của nhà đầu tư: Đã hoàn thành.

- Vốn vay và vốn huy động từ khách hàng: theo tiến độ thực hiện dự án (*Chỉ được phép huy động khi đáp ứng điều kiện theo quy định*).

b) Tiến độ thực hiện từng giai đoạn đối với dự án đầu tư có nhiều giai đoạn:

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư để được bàn giao mặt bằng: Quý II/2022 - Quý II/2024.

- Tiến độ khởi công công trình: Quý III/2024.

- Tiến độ xây dựng các hạng mục công trình: Quý III/2024 - Quý III/2026.

- Tiến độ hoàn thành dự án đưa dự án vào sử dụng/ hoạt động: Quý IV/2026.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

**1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long:**

- Thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án theo quy định Điều 6, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện đầy đủ các thủ tục đất đai theo quy định pháp luật. Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.

- Thực hiện đánh giá tác động giao thông ở bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để có cơ sở xem xét các phương án tổ chức giao thông phù hợp theo Công văn số 3064/UBND-KTN ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông;



thỏa thuận đầu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và trước khi lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính toán, bố trí đảm bảo hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và các Quy chuẩn hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Bố trí các công trình dịch vụ - công cộng của cấp đơn vị ở đúng theo Quy chuẩn.

- Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Thực hiện nghiêm các quy định pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1688/SXD-QLN.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

- Chịu trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy,...

## **2. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An**

Rà soát các quy hoạch xây dựng tại địa phương, đảm bảo sự đồng bộ trong quy hoạch, sự phù hợp của dự án với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đầu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao (nếu có).

Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

## **3. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai. Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan đúng theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan. Chịu trách nhiệm về khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai.

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc lập và thực hiện kế hoạch bảo vệ môi trường theo đúng quy định pháp luật.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

**4. Sở Xây dựng:**

Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Chịu trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và các nội dung thẩm định về nhà ở theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

**5. Sở Giao thông Vận tải:**

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đảm bảo giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

**6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh chủ trương đầu tư, dự án đầu tư (nếu có) theo quy định.

Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật.

**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 quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, các đơn vị có liên quan và nhà đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Bất động sản Đầu tư và phát triển cao ốc Thiên Long và được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TNMT, XD, GTVT;
- UBND tp Thuận An;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT.

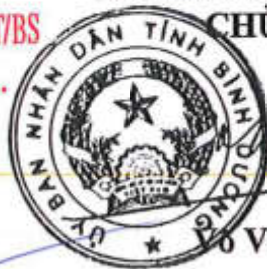
**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐỒNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực: 027677/04/15-04-2023/CT/BS

**MAI VIỆT CƯỜNG  
CÔNG CHỨNG VIÊN**



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Văn Minh**

*Trần Văn Minh*  
*Huyện Chánh Huyện*



Handwritten red text on the right margin.

Số: 4544/QĐ-UBND

Thuận An, ngày 14 tháng 9 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;  
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 5640/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Xét Báo cáo số 1114/BC-QLĐT ngày 14/9/2023 của Phòng Quản lý đô thị.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

**2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch**

a. Vị trí: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 thuộc phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đường đất.
- Phía Tây: giáp đất dân.
- Phía Nam: giáp đất dân.
- Phía Bắc: giáp đất dân.

b. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 18.146,70m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất và mục tiêu**

- Xây dựng khu nhà ở phức hợp cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng thành phố Thuận An ngày càng khang trang hơn, nâng cao tiện ích trong tương lai và tăng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Làm cơ sở để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

**4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật**

a. Về dân số: Quy mô dân số khoảng 3.811 người, với 2.753 căn hộ (theo Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương).

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu:
- + Mật độ xây dựng khối đế: 39,7%.
- + Mật độ xây dựng khối tháp: 37,89%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 13,0 lần.
- Tầng cao, chiều cao xây dựng:

+ Đất xây dựng công trình (chức năng thương mại - dịch vụ và chức năng ở): Phần nổi: từ 36-39 tầng + tum, gồm khối công trình A1, A2, A3, chiều cao xây dựng ≤ 150,0m; phần ngầm 03 tầng hầm.

c. Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: ≤ 35,09 m<sup>2</sup> sàn/người
- Diện tích bãi đậu xe: 20m<sup>2</sup> chỗ để xe/100m<sup>2</sup> diện tích sàn sử dụng căn hộ, 25m<sup>2</sup> chỗ để xe/100m<sup>2</sup> diện tích sử dụng thương mại.
- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm ≥ 20%, đạt 1, m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: 0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ.
- Giao thông: ≥ 32,15%.

- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 150$  lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước sạch 100% dân số; Cấp nước nhà trẻ:  $\geq 75$  lít/cháu/ngày đêm; Cấp nước vệ sinh sân đường, hầm:  $\geq 0,5$  lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm; Cấp nước tưới cây:  $\geq 3$  lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm; Cấp nước phục vụ công cộng:  $\geq 0,5$  lít/ m<sup>2</sup>/ngày đêm; Cấp nước rò rỉ, dự phòng: 15% tổng lượng nước sử dụng; Cấp nước chữa cháy:  $\geq 30$  lít/s/đám cháy.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Chung cư 2.200W/người/ngày đêm; cộng đồng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ:  $\geq 30$ W/m<sup>2</sup> sàn; Chiều sáng đường phố: 5W/m<sup>2</sup>; Chiều sáng công viên cây xanh tập trung: 0,5W/m<sup>2</sup>.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước sinh hoạt xử lý 100%.

- Rác thải 1,0kg/người/ngày đêm. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Căn hộ, căn hộ thương mại: 01 thuê bao/hộ

+ Sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, thương mại: 30 thuê bao/ha sàn.

### 5. Quy hoạch sử dụng đất

a. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các khu chức năng: Đất hỗn hợp gồm: Đất xây dựng công trình (Chức năng thương mại dịch vụ - nhà trẻ và chức năng ở), đất cây xanh, đất giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Đất khác gồm: Đất thuộc Quy hoạch đường theo Quy hoạch phân khu.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

| STT                            | Loại đất   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |
|--------------------------------|--|-----------------------------|---------------|
| <b>A</b>                       | <b>ĐẤT HỖN HỢP</b>   | <b>14.503,90</b>            | <b>100,00</b> |
| <b>I</b>                       | <b>Đất hỗn hợp - lô A1</b>                                       | <b>6.357,70</b>             | <b>43,83</b>  |
| 1.1                            | Đất xây dựng công trình (chức năng TMDV - nhà trẻ + chức năng ở) | 2.709,48                    | 18,68         |
|                                | Khối A1  | 2.709,48                    | 18,68         |
| 1.2                            | Đất cây xanh   | 1.679,52                    | 11,58         |
| 1.3                            | Đất giao thông, sân bãi  | 1.968,70                    | 13,57         |
| <b>II</b>                      | <b>Đất hỗn hợp - lô A2-A3</b>                                    | <b>8.146,20</b>             | <b>56,17</b>  |
| 2.1                            | Đất xây dựng công trình (chức năng TMDV + chức năng ở)           | 3.049,14                    | 21,02         |
|                                | Khối A2  | 1.546,72                    | 10,66         |
|                                | Khối A3  | 1.502,42                    | 10,36         |
| 2.2                            | Đất cây xanh   | 2.402,84                    | 16,57         |
| 2.3                            | Đất giao thông, sân bãi  | 2.694,22                    | 18,58         |
| <b>B</b>                       | <b>ĐẤT KHÁC</b>  | <b>3.642,80</b>             |               |
|                                | Đất thuộc quy hoạch đường theo quy hoạch phân khu                | 3.642,80                    |               |
| <b>Tổng diện tích ranh đất</b> |  | <b>18.146,70</b>            |               |

## 6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường quy hoạch phân khu N1 (lộ giới 19m) và D2 (lộ giới 16m). Khối công trình được tổ chức có hướng tiếp cận với các tuyến đường giao thông nội bộ xung quanh để tạo kết nối với khu vực.

- Hình khối công trình phù hợp với công năng sử dụng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, sử dụng màu sắc công trình không quá tương phản, hài hòa và phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Giải pháp kiến trúc: Công trình chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Phần nổi gồm các khối A1 cao 36 tầng (khối đế 2 tầng, khối tháp 34 tầng + tum), khối A2, A3 cao 39 tầng (khối đế 2 tầng, khối tháp 37 tầng + tum); Phần ngầm gồm 03 tầng hầm. Các khối công trình được bố trí với khoảng cách theo quy định. Thiết kế công trình tạo kiến trúc thông thoáng và được bố trí công năng như sau: Bố trí sảnh đón, các căn hộ, thương mại - dịch vụ, nhà trẻ, khu vực thang máy, thang bộ, phòng thu rác, khu vực sinh hoạt cộng đồng. Tầng 20 các khối công trình bố trí gian lánh nạn và hồ bơi. Tầng hầm bố trí khu để xe và các khu kỹ thuật.

- Hoa viên cây xanh bố trí tập trung tại trung tâm và dọc các tuyến đường vừa góp phần tăng tính mỹ quan cho khu vực quy hoạch, vừa cải thiện vi khí hậu. Khu công viên bên trong tạo các lối đi bộ, hồ nước, sân tập thể dục, sân chơi cho người dân tạo môi trường cảnh quan thân thiện và tạo mảng xanh cho khu ở.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. San nền: Chủ yếu san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch từ Đông Nam xuống Tây Bắc.

b. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đường N3, lộ giới 22m (5m-12m-5m); Đường D2, lộ giới 16m (4m-8m-4m).

- Giao thông nội bộ: Đường giao thông nội bộ quanh công trình có bề rộng từ 3,5- 6,0m.

- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn hoặc lát đá nhám đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế quy định.

- Bán kính đường cong tại các nút giao được thiết kế theo quy định, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện lưu thông.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc đá tự nhiên.

c. Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước: Nước mưa từ công trình được thu vào các ống đứng xuống tầng trệt dẫn ra hố ga thoát nước. Nước mưa trên mặt sân và các nơi khác được thu vào hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó được dẫn nối vào tuyến cống trên đường N3, D2 dẫn ra tuyến cống trên đường N1 và dẫn nối vào tuyến cống trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Phương án thoát nước:

+ Cống, mương thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí dọc theo các trục đường. Sử dụng cống tròn đường kính D400mm÷D1000mm, các đoạn cống bang đường dung cống BTCT chịu lực. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, độ dốc cống tối thiểu 1/D.

+ Hồ ga thu nước xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa phải có song chắn rác.

d. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: 1.779 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, được dẫn qua tuyến ống trên đường N1 và D2.

- Mạng lưới cấp nước: Nước sinh hoạt được dẫn về bể dung tích 550m<sup>3</sup> bố trí ở tầng hầm khối A1 và bể dung tích 640 m<sup>3</sup> bố trí ở tầng hầm Khối A2, A3, sau đó theo hệ ống cung cấp cho toàn bộ công trình. Sử dụng đường ống cấp nước HPDE có đường kính D110mm. Bể phục vụ công tác PCCC dung tích 470m<sup>3</sup> bố trí tại hầm khối A1 và bể dung tích 470m<sup>3</sup> bố trí tại hầm khối A2, A3.

- Cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí 04 trụ cứu hỏa ở các vị trí thuận tiện lấy nước.

e. Cấp điện, chiếu sáng

- Tổng công suất là: 14.300 kVA

- Nguồn điện: cấp cho khu quy hoạch là tuyến dây 22kV 476 Việt Hương tại nhánh rẽ Men Gốm Sứ qua đường Nguyễn Thị Minh Khai cấp tới đường N1 và dẫn nguồn qua đường D2 về khu dự án. Bố trí 04 biến áp có tổng công suất 14.300 KVA, 22/0,4kV để cung cấp điện cho công trình.

- Mạng lưới trung thế: Lưới trung thế 22kv từ nguồn điện sử dụng cáp ngầm chuyên dụng được luồn trong ống nhựa đi ngầm đến trạm hạ thế được bố trí trong tầng hầm công trình.

- Mạng lưới hạ thế: Các tuyến cáp ngầm từ trạm hạ thế được luồn trong các hộp gen kỹ thuật để đi đến các tủ điện phân phối của công trình.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng, lấy điện từ trạm biến áp. Cáp luồn trong ống uPVC đi ngầm.

+ Sử dụng đèn led có công suất và chiều cao phù hợp. Khoảng cách các trụ khoảng 20-30m.

f. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là 1.483 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong công trình phải được xử lý sơ bộ, tách dầu mỡ trước khi đổ vào đường ống thug om chung của khu vực.

+ Toàn bộ nước thải trong khu căn hộ được thu gom bằng các đường ống dẫn đến các bể phốt, sau đó được bơm ra hố ga D1000 trên Đại lộ Bình Dương và dẫn về hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Công thoát nước thải dùng ống HDPE đường kính từ D110mm đến D168mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

- Vệ sinh môi trường:

+ Thùng rác được bố trí tập trung trong khu quy hoạch, đồng thời bảo đảm không gây ảnh hưởng đến môi trường và làm mất mỹ quan khu quy hoạch.

+ Tổ chức thu gom rác vào thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó được xe chuyên dụng thu gom rác đưa đi xử lý.

g. Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bê.

h. Giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá tác động môi trường được đề cập trong đồ án là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

## **8. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo**

a. Thành phần bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch san nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;



b. Thuyết minh tổng hợp và bản vẽ màu khổ A3, các văn bản kèm theo.

c. Đĩa CD lưu file hồ sơ đồ án.

**Điều 2.** Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị, cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

1. Niêm yết, công bố công khai đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 để các tổ chức và cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

2. Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đấu nối giao thông, nước mưa, nước thải sinh hoạt theo quy định. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về việc thoát nước mưa, nước thải, môi trường của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

3. Có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền và tự chịu trách nhiệm về an toàn phòng cháy chữa cháy của công trình khi có sự cố cháy, nổ xảy ra. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về an toàn công trình và công trình lân cận khi có sự cố xảy ra.

4. Đối với hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng cần phải tuân thủ Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 16/6/2016.

5. Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cote san nền đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ của dự án.

6. Phối hợp với Công ty Cổ phần bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Hòa Phú (chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2) thực hiện thiết kế đấu nối và đấu nối giao thông, thoát nước mưa dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 vào đường Nguyễn thị Minh Khai đúng theo văn bản số 1987/UBND-KT ngày 02/8/2022, số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của UBND thành phố Thuận An nhằm đảm bảo tính đồng bộ về đầu tư hạ tầng kỹ thuật dùng chung cho cả 2 dự án.

7. Thực hiện thỏa thuận đấu nối nước thải dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 đúng theo văn bản Văn bản số 96/NT-TDM ngày 08/06/2022 của Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một, Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương.

8. Lập và triển khai dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 theo đúng Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai của dự án.

9. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình khu quy hoạch. Có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc theo quy định tại khoản 5 - Điều 24 của Luật quy hoạch đô thị và Thông tư 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long, Chủ tịch UBND phường Thuận Giao và Thủ trưởng các ngành có liên quan và chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Sở Xây dựng,
- Sở TN&MT;
- Như Điều 3;
- Lưu VT ✓



**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH** Nguyễn Thanh Tâm

027678-04

Số chứng thực..... Quyền số.....SCT/BS

Tp.HCM, ngày..... 15-04-2024.....

**VPCC. MAI VIỆT CƯỜNG  
CÔNG CHỨNG VIÊN**



*Nguyễn Thanh Huyền*

*Nguyễn Thanh Huyền*

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 3483/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 21 tháng 12 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất thành phố Thuận An năm 2023 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 22/02/2023;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 445/TTr-STNMT ngày 13/12/2023.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, cụ thể như sau:

1. Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại đô thị với diện tích 14.183,9m<sup>2</sup>, hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Đăng ký biến động đất đai diện tích 320m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, với hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Vị trí, địa điểm khu đất: Tại các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 123, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An (theo Phụ lục đính kèm và Sơ đồ lồng ghép quy hoạch tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai xác lập ngày 20/10/2023).

4. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 21 / 12 / 2073.

5. Giá đất thực hiện nghĩa vụ tài chính: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long sau khi đơn vị hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Chính lý hồ sơ địa chính theo quy định.

4. Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa theo quy định.

**Điều 3.** Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chịu trách nhiệm:

1. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng đất đúng mục đích và ranh giới.

3. Đối với diện tích 3.642,8m<sup>2</sup> đất thuộc quy hoạch đường giao thông theo quy hoạch phân khu: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Đến Ủy ban nhân dân phường Thuận Giao, thành phố Thuận An để đăng ký biến động đất đai theo quy định.

5. Đất được Nhà nước giao để thực hiện dự án đầu tư phải 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 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.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.



Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long và Thủ trưởng các ban ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh. /j



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

**Nơi nhận:**

- CT, PCT;
- Như Điều 4;
- Website tỉnh;
- LĐVP (T, Th), Tn, TH;
- Lưu: VT. *wt*



**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực: ...0..1..2319... Quyển số: 01 S... **Mai Hùng Dũng**

Ngày: 15-04-2024

**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC**



VĂN  
PHÒNG  
CÔNG  
CHỨNG

*Nguyễn Thị Thanh*



1/2/ KH 03 KH 01

**PHỤ LỤC: BẢNG THÔNG KÊ DIỆN TÍCH KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN 1  
TẠI PHƯỜNG THUẬN GIAO, THÀNH PHỐ THUẬN AN**

(Kèm theo Quyết định số: 3483/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

| STT | TÊN LÔ                            | SỐ THỬA CŨ | TỜ BẢN ĐỒ | THỬA MỚI | DIỆN TÍCH | TỔNG (m <sup>2</sup> )             | LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH  | GHI CHÚ |
|-----|-----------------------------------|------------|-----------|----------|-----------|------------------------------------|--|---------|
| 1   | Khối A1 (Đất xây dựng công trình) | 101        | 123       | 890      | 136,4     | 2.709,5                            | Đất hỗn hợp - lô A1 [Đất xây dựng công trình (Chức năng TMĐV - Nhà trẻ + Chức năng ở)]     |         |
| 2   | Khối A1 (Đất xây dựng công trình) | 101        | 123       | 2.573,1  | 2.573,1   |                                    |  |         |
| 3   | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 905      | 219,4     | 1.679,5                            | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 4   | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 906      | 29,8      |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 5   | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 907      | 36,0      |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 6   | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 903      | 229,4     |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 7   | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 903      | 110,8     |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 8   | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 908      | 31,5      |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 9   | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 902      | 5,2       |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 10  | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 902      | 773,1     |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 11  | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 909      | 8,9       |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 12  | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 910      | 7,1       |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh)   |         |
| 13  | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 911      | 26,9      | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh) |  |         |
| 14  | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 904      | 109,2     | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh) |  |         |
| 15  | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 912      | 33,5      | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh) |  |         |
| 16  | Đất cây xanh                      | 101        | 123       | 913      | 58,7      | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất cây xanh) |  |         |
| 17  | Đất giao thông, sân bãi           | 101        | 123       | 918      | 84,0      | 1.968,7                            | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất giao thông, sân bãi)  |         |
| 18  | Đất giao thông, sân bãi           | 101        | 123       | 916      | 81,9      |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất giao thông, sân bãi)  |         |
| 19  | Đất giao thông, sân bãi           | 101        | 123       | 917      | 18,4      |                                    | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất giao thông, sân bãi)  |         |
| 20  | Đất giao thông, sân bãi           | 101        | 123       | 917      | 1.784,4   | 1.546,7                            | Đất hỗn hợp - lô A1 (Đất giao thông, sân bãi)  |         |
| 21  | Khối A2 (Đất xây dựng công trình) | 101        | 123       | 889      | 740,7     |                                    | Đất hỗn hợp - Lô A2- A3 (Đất xây dựng công trình - Khối A2) (Chức năng TMĐV + Chức năng ở) |         |
| 22  | Khối A2 (Đất xây dựng công trình) | 882        | 123       | 889      | 654,7     |                                    |  |         |



| STT | TÊN LÔ                              | SỐ THỬA CŨ | TỜ BẢN ĐỒ | THỬA MỚI | DIỆN TÍCH | TỔNG (m <sup>2</sup> ) | LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH  | GHI CHÚ                |
|-----|-------------------------------------|------------|-----------|----------|-----------|------------------------|--|------------------------|
| 23  | Khối A2 (Đất xây dựng công trình)   | 882        | 123       |          | 151,3     |                        |  |                        |
| 24  | Khối A3 (Đất xây dựng công trình)   | 101        | 123       | 888      | 752,8     | 1.502,4                | Đất hỗn hợp - Lô A2- A3 (Đất xây dựng công trình - Khối A3) (Chức năng TMDV + Chức năng ở) |                        |
| 25  | Khối A3 (Đất xây dựng công trình)   | 882        | 123       |          | 749,6     |                        |  |                        |
| 26  | Đất cây xanh                        | 882        | 123       | 895      | 84,6      |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 27  | Đất cây xanh                        | 101        | 123       |          | 86,6      |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 28  | Đất cây xanh                        | 882        | 123       | 893      | 630,1     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 29  | Đất cây xanh                        | 101        | 123       |          | 453,2     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 30  | Đất cây xanh                        | 882        | 123       | 896      | 13,5      |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 31  | Đất cây xanh                        | 101        | 123       | 897      | 16,5      |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 32  | Đất cây xanh                        | 882        | 123       | 894      | 546,3     | 2.402,9                | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 33  | Đất cây xanh                        | 101        | 123       |          | 318,8     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 34  | Đất cây xanh                        | 882        | 123       | 898      | 12,8      |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 35  | Đất cây xanh                        | 101        | 123       | 899      | 15,9      |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 36  | Đất cây xanh                        | 882        | 123       | 900      | 23,3      |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 37  | Đất cây xanh                        | 882        | 123       |          | 4,6       |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 38  | Đất cây xanh                        | 101        | 123       | 901      | 148,3     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 39  | Đất cây xanh                        | 882        | 123       | 892      | 48,4      |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất cây xanh)  |                        |
| 40  | Đất giao thông, sân bãi             | 882        | 123       | 914      | 298,6     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)   |                        |
| 41  | Đất giao thông, sân bãi             | 101        | 123       |          | 301,1     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)   |                        |
| 42  | Đất giao thông, sân bãi             | 882        | 123       |          | 1.485,3   | 2.694,2                | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)   |                        |
| 43  | Đất giao thông, sân bãi             | 101        | 123       | 915      | 154,2     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)   |                        |
| 44  | Đất giao thông, sân bãi             | 882        | 123       |          | 4,1       |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)   |                        |
| 45  | Đất giao thông, sân bãi             | 101        | 123       |          | 206,9     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)   |                        |
| 46  | Đất giao thông, sân bãi             | 101        | 123       |          | 244,0     |                        | Đất hỗn hợp - lô A2-A3 (Đất giao thông, sân bãi)   |                        |
| 47  | Đất thuộc QH đường theo QH phân khu | 882        | 123       |          | 570,5     |                        | Đất giao thông   | đường theo QH phân khu |

| STT         | TÊN LÔ                              | SỐ THỨ A CŨ | TỜ BẢN ĐỒ | THỨ A MỚI | DIỆN TÍCH       | TỔNG (m2)          | LOẠI ĐẤT THEO QUY HOẠCH | GHI CHÚ                |
|-------------|-------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| 48          | Đất thuộc QH đường theo QH phân khu | 101         | 123       | 891       | 3.064,6         | <del>3.642,8</del> | Đất giao thông          | đường theo QH phân khu |
| 49          | Đất thuộc QH đường theo QH phân khu | 101         | 123       |           | 7,7             |                    | Đất giao thông          |                        |
| <b>TỔNG</b> |                                     |             |           |           | <b>18.146,7</b> | <b>18.146,7</b>    |                         |                        |





Bình Dương, ngày 26 tháng 12 năm 2023

**GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**  
Số: 4668/GPXD

1. Cấp cho: Công ty CP bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long.

Địa chỉ: Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Lân 1, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: Phần móng, cọc, tường vây của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Theo thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 – Phần móng, cọc, tường vây.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Do: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Quốc tế (BXD-00000887 cấp ngày 25/07/2022) lập. Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Trần Hoài Thương - BXD-00067794 cấp ngày 10/10/2022.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (BXD-00000612 cấp ngày 11/02/2022). Chủ nhiệm thẩm tra kết cấu: Ông Hà Hưng Thịnh - BXD-00019622 cấp ngày 01/02/2023).

- Đơn vị thẩm định thiết kế kỹ thuật: Công ty Cổ phần Xây dựng Nền Tảng Vàng (BXD-00002915 cấp ngày 23/06/2022). Chủ nhiệm thẩm định kết cấu: Ông Phùng Nguyễn Thế Bảo - BXD-00051896 cấp ngày 15/03/2019).

- Cơ quan thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại Kết quả thẩm định số 325/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng.

- Vị trí xây dựng: thửa đất số 101 và thửa đất số 882, tờ bản đồ số 123, Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Diện tích khu đất: 18.146,70m<sup>2</sup>.

\* **Giai đoạn 1:** Được phép xây dựng phần móng, cọc và tường vây nằm hoàn toàn trong diện tích khu đất của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, gồm:

- Phần cọc của tháp A1 từ trục X15/A1 đến cọc xa nhất phía bên trái trục X1/A1 cách trục X1/A1 7,1m và trục Y1/A1-02 đến trục Y11/A1-02 của mặt bằng cọc số hiệu S-01-10-33. Phần cọc của tháp A2, A3 từ trục X1/A3 đến cọc xa nhất phía bên phải trục X1/A2 cách trục X1/A2 8,05m và trục Y1/A2 đến cọc xa nhất phía bên trên trục Y13/A2 cách trục Y13/A2 13,94m của mặt bằng cọc số hiệu S-023-10-45.



+ Cọc đường kính D1200 (Tháp A1, A2, A3): sâu 85m (tính từ cao độ hiện trạng). Sức chịu tải tính toán đối với cọc đơn là 11.000 kN. Cọc được bố trí cho khu vực khối tháp cao tầng.

+ Cọc đường kính D800 (Tháp A1): sâu 58m (tính từ cao độ hiện trạng) . Sức chịu tải tính toán đối với cọc đơn là 2.500 kN. Cọc được bố trí cho khu vực khối đế có tải trọng nhỏ.

+ Cọc đường kính D800 (Tháp A2, A3): sâu 50m (tính từ cao độ hiện trạng). Sức chịu tải tính toán đối với cọc đơn là 2.500 kN. Cọc được bố trí cho khu vực khối đế có tải trọng nhỏ.

- Phần móng của tháp A1: móng F1, móng F2, móng F2A, móng F3, móng F4, móng FDI từ trục X15/A1 đến bên trái trục X1/A1 5,9m và trục Y1/A1-02 đến trục Y11/A1-02 của mặt bằng móng số hiệu S-01-11-01.

- Phần móng của tháp A2, A3: móng F1, móng F2, móng F3, móng F4, móng FDI, móng FD2 từ trục X1/A3 đến bên phải trục X1/A2 7,05m và trục Y1/A2 đến bên trên trục Y13/A2 13,94m của mặt bằng móng số hiệu S-023-11-01.

- Phần tường vây dày 600mm nằm bên trong diện tích khu đất, cách mép ranh đất 1,2m và đường quy hoạch N3 0,0m của tháp A1; và tường vây dày 600mm nằm bên trong diện tích khu đất, cách mép ranh đất từ 0 đến 0,76m; đường quy hoạch N3 0,76m; đường quy hoạch D2 0,7m của tháp A2, A3.

- Chiều sâu công trình:

- Phần cọc: tại đầu cọc là -13,60m; -14,95m và -18,45m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến đầu cọc của tháp A1; và tại đầu cọc là -11,35m; -14,65m; -14,85m và -18,15m tính từ cốt 0,00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến đầu cọc của tháp A2, A3.

- Phần móng: tại đỉnh đài móng và giằng móng là -12,45m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến đỉnh đài móng và giằng móng của tháp A1; và tại đỉnh đài móng và giằng móng là -12,10m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến đỉnh đài móng và giằng móng của tháp A2, A3.

- Phần tường vây: tại chân tường vây khoảng 36m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến chân tường vây của tháp A1; và tại chân tường vây khoảng 30-32m tính từ cốt 0.00 sàn tầng trệt (tầng 1) đến chân tường vây của tháp A2, A3.

- Chiều cao xây dựng:

- Chiều cao xây dựng đài móng gồm 1,5m; 2,5m và 6m tính từ cốt -13,60m; -14,95m và -18,45m đến đỉnh đài móng của tháp A1.

- Chiều cao xây dựng đài móng gồm 1,5m; 2,5m và 6m tính từ cốt -11,35m; -14,65m; -14,85m và -18,15m đến đỉnh đài móng của tháp A2, A3.

- Chiều cao xây dựng giằng móng gồm 0,6m và 0,8m tính từ cốt -13,05m và -13,25m đến đỉnh giằng móng của tháp A1.

- Chiều cao xây dựng giằng móng là 0,8m tính từ cốt -12,9m đến đỉnh giằng móng của tháp A2, A3.

3. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

#### 4. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 606/TC-QC ngày 13/11/2022 của Bộ Tham mưu - Cục Tác chiến về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 2344/UBND-KT ngày 19/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long;

- Văn bản số 90/CV-CNTA ngày 2/6/2022 của Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương Chi nhánh cấp nước Thuận An về việc đấu nối nước thải sinh hoạt cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, P.Thuận Giao, thành phố Thuận An

- Văn bản số 96/NT.TDM ngày 8/6/2022 của Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước sinh hoạt cho Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 2891/PCBD-KHVT+KT ngày 9/6/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Văn bản số 1897/UBND-KT ngày 2/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc chấp thuận phương án đấu nối thoát nước mưa Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2;

- Văn bản số 3142/SGTVT-QLGT ngày 8/9/2022 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bình Dương về việc có ý kiến đối với tác động giao thông của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Văn bản số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc chấp thuận phương án đấu nối giao thông Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2, phường Thuận Giao

- Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân TP.Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 14/09/2023 của Ủy ban nhân dân TP. Thuận An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Văn bản số 3109/PCCC&CNCH-P4 ngày 26/10/2023 của Cục Cảnh sát PCCC v/v kiến nghị về phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế cơ sở;

0200

PHÒNG  
3 CHỨC  
HỊ MỸ

HỒ

H

H

H

- Giấy phép môi trường số 161/GPMT-STNMT ngày 24/11/2023 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty CP bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long đối với dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

- Văn bản số 325/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng vv thông báo kết quả thẩm định dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Quyết định số 46/2023/TLC-KTK ngày 19/12/2023 của Công ty CP bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 669A/CDC-XN3 ngày 19/12/2023 của Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) về việc Kết quả thẩm tra hồ sơ Thiết kế kỹ thuật Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Báo cáo kết quả thẩm định số 01/BCTD-TA ngày 20/12/2023 của Công ty CP Xây dựng Nền Tảng Vàng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1;

- Quyết định số 49/2023/TLC-KTK ngày 20/12/2023 của Công ty CP bất động sản ĐT và phát triển cao ốc Thiên Long về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

- Quyết định số 7082/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban nhân dân TP.Thuận An về việc bổ sung tầng hầm điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 theo Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2023 của UBND thành phố Thuận An;

- Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. /.

CHỮ/G THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 012318 Quyển số: 01 SCT/BS

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư (bản chính);
- UBND thành phố Thuận An (p/h);
- UBND phường Thuận Giao (p/h);
- Thanh tra Sở Xây dựng (p/h);
- Lưu: VT, P.KTKT, Ph, Tn.

Ngày: 15-04-2024

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VÀ TƯ PHÁP CÔNG CHỨNG VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VÀ TƯ PHÁP



Bộ Kỹ Thuật



Nguyễn Thị Minh

## CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.
6. Các lưu ý: Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương chỉ cấp giấy phép xây dựng phần tường vây, phần cọc, phần móng khối nhà A1, khối A2, A3 dự án Khu nhà ở Phúc hợp cao tầng Thuận An 1. Các nội dung khác đề nghị Chủ đầu tư xem xét rà soát và thực hiện theo yêu cầu tại Văn bản số 325/HĐXD-QLKT ngày 19/12/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở Phúc hợp cao tầng Thuận An 1.

### ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Bình Dương, ngày ..... tháng ..... năm.....

**GIÁM ĐỐC**



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**THỎA THUẬN VAY TIỀN**

Số: 032024/TTVT/PĐ-HP



Thỏa thuận vay tiền (gọi tắt là "Thỏa thuận") này được lập ngày 01 tháng 02 năm 2024 (gọi tắt là "Ngày ký kết") tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, bởi và giữa:

**(1) CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

Giấy Chứng nhận đăng : 0303493756 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 13/09/2004

Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện : Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT - Chủ tịch HĐQT

(Sau đây gọi là "Bên cho vay")

**(2) CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ**

Giấy Chứng nhận đăng : 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 09/12/2021

Địa chỉ : Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Tân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương

Đại diện : Ông PHAN HUY HÂN - Tổng Giám đốc

(Sau đây gọi là "Bên vay")

**TRÊN CƠ SỞ**

(A) Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay một Khoản vay (như được định nghĩa dưới đây);

(B) Các Bên (như được định nghĩa dưới đây) mong muốn ký kết Thỏa thuận này để ghi nhận các điều khoản và điều kiện của Khoản vay.

NAY Các Bên theo đây Thỏa thuận như sau:

**ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA**

Khi được sử dụng trong Thỏa thuận này, các thuật ngữ sau đây sẽ có nghĩa như sau:

"Bên cho vay" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"Bên vay" có nghĩa như được quy định trong phần giới thiệu của Thỏa thuận này.

"Các Bên" có nghĩa là Bên cho vay và Bên vay và "Bên" có nghĩa là bất kỳ bên nào trong số Các Bên đó.

"Đồng" hoặc "VND" có nghĩa là đồng tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

"Thỏa thuận" có nghĩa là Thỏa thuận vay tiền này.

"Khoản vay" có nghĩa như được quy định trong Mục 2.1.

"Thời hạn cho vay" có nghĩa như được quy định tại Mục 2.3.



“Ngày làm việc” có nghĩa là ngày mà ngân hàng mở cửa làm việc tại Việt Nam, và ngoại trừ Thứ Bảy và Chủ Nhật.

“Văn bản quy phạm pháp luật” có nghĩa là bất kỳ văn kiện nào được quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015.

## ĐIỀU 2. KHOẢN VAY, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

### 2.1 Khoản vay

Theo các điều khoản và điều kiện của Thỏa thuận này, Bên cho vay đồng ý cấp cho Bên vay Khoản vay với tổng số tiền tối đa là: 150.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng) (“Khoản vay”).

### 2.2 Ngày cho vay

Khoản vay sẽ được Bên cho vay chuyển vào tài khoản của Bên vay tùy theo nhu cầu sử dụng của Bên B mà Bên B sẽ báo trước cho Bên A 7 (bảy) ngày làm việc.

### 2.3 Thời hạn cho vay

Thời hạn cho vay: 05 (năm) năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

### 2.4 Lãi suất cho vay

Lãi suất cho vay: từ 4,5%/năm đến 7,0%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được hai bên xác nhận tại từng thời điểm giải ngân khoản vay.

### 2.5 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên vay:

- Tên tài khoản: Công ty CP BĐS Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú
- Số tài khoản: 133 011 7883
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

### 2.6 Thông tin tài khoản nhận tiền của Bên cho vay:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt
- Số tài khoản: 1330002484
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Nhà Bè, TP.HCM

### 2.7 Mục đích sử dụng Khoản vay

Thực hiện đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.  
Địa điểm thực hiện Dự án: Tại Khu Phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, Tp. Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

## ĐIỀU 3. THANH TOÁN GỐC VÀ LÃI

### 3.1 Trả nợ gốc

- Bên vay có thể thực hiện việc hoàn trả nợ gốc thành nhiều đợt theo khả năng tài chính của Bên vay nhưng không được kéo dài quá thời gian quy định nêu tại Khoản 2.3 Điều 2.
- Trong trường hợp Bên cho vay có yêu cầu nhận lại toàn bộ hoặc một phần Khoản vay trước hạn, Bên cho vay phải báo trước cho Bên vay 30 (ba mươi) ngày để Bên vay thu xếp tài chính.



### 3.2 Trả nợ lãi

- Bên vay trả nợ lãi định kỳ hàng quý theo yêu cầu và thông báo của Bên cho vay;
- Tiền lãi của mỗi quý sẽ được Bên vay thanh toán trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày đầu tiên của quý tiếp theo.
- Khi Bên vay chuyển tiền cho Bên cho vay thì ưu tiên thanh toán lãi định kỳ trước, số tiền còn lại sẽ tính vào tiền trả nợ gốc.

## ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

### 4.1 Sửa đổi Thỏa thuận

Mọi điều khoản hoặc quy định của Thỏa thuận này chỉ có thể được sửa đổi hoặc thay đổi khi việc sửa đổi hoặc thay đổi đó được lập thành văn bản và được Các Bên ký kết.

### 4.2 Chuyển giao

Mỗi Bên không được bán, chuyển nhượng, chuyển giao hay định đoạt các nghĩa vụ, trách nhiệm, quyền và lợi ích của mình theo Thỏa thuận này nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia.

### 4.3 Luật điều chỉnh; Cơ quan giải quyết tranh chấp

Thỏa thuận này và các quyền và nghĩa vụ theo Thỏa thuận này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Thỏa thuận này, kể cả bất kỳ vấn đề nào về việc tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt của Thỏa thuận này, sẽ được đưa ra và giải quyết tại các tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

### 4.4 Ngôn ngữ; Các bản gốc

Thỏa thuận này được lập thành 02 (hai) bản gốc có hiệu lực pháp lý như nhau. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

### 4.5 Ngày hiệu lực và chấm dứt

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ Ngày ký kết cho đến khi toàn bộ nghĩa vụ của Bên vay theo Thỏa thuận này đã được thực hiện và thanh toán toàn bộ cho Bên cho vay.

**ĐỀ LÀM BẢNG CHỨNG**, đại diện hợp pháp của các bên đã cùng nhau ký kết Thỏa thuận này vào ngày nêu tại trang đầu tiên của Thỏa thuận này.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÁT ĐẠT



NGUYỄN VĂN ĐẠT

CÔNG TY CP BĐS ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ



PHAN HUY HÂN





Số: 2017/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày M. tháng N. năm 2023)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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 Thông báo số 50/TB-UBND ngày 11/3/2022 và Thông báo số  
99/TB-UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại Phiên  
họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 7 - khóa X;

Căn cứ Công văn số 2347/UBND-KT ngày 19/5/2022 của UBND tỉnh về  
việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực  
hiện dự án phi nông nghiệp của Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát  
triển Cao ốc Hòa Phú;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 245/BC-  
SKHĐT ngày 07/8/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp  
thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 do Công ty  
Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú đề xuất;

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Nhà đầu tư:**

Tên nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN CAO ỐC HÒA PHÚ; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số  
3703021577 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình  
Dương chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2021, đăng ký thay đổi lần thứ 5  
ngày 22 tháng 5 năm 2023. Địa chỉ trụ sở tại thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu  
phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông PHAN HUY HÂN; sinh ngày 10 tháng 4  
năm 1978; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 051078000263 do Cục cảnh

sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 15 tháng 8 năm 2022; địa chỉ trường trú và chỗ ở hiện nay tại 256/91/28 Phan Huy Ích, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Tổng Giám đốc.

**2. Tên dự án:** KHU NHÀ Ở PHÚC HỢP CAO TẦNG THUẬN AN 2.

**3. Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở liên kế để bán.

**4. Quy mô của dự án:**

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 26.530,7m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số: khoảng 3.985 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

+ Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: tầng cao tối đa 39 tầng + TUM (3-4 tầng hầm); số lượng khoảng 3.500 căn;

+ Nhà ở liên kế: tầng cao tối đa 5 tầng; số lượng khoảng 17 căn.

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung quy định tại Điều 2 Quyết định này.

(Số liệu cụ thể quy mô dự án theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tại địa phương).

**5. Vốn đầu tư của dự án:** 6.789.913.642.064 (Sáu nghìn bảy trăm tám mươi chín tỷ chín trăm mười ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn không trăm sáu mươi bốn) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là: 1.357.983.642.064 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động từ ngân hàng: 5.431.930.000.000 đồng. Trong đó:

Giá trị, tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

| TT | Tên nhà đầu tư   | Số vốn góp (VNĐ)  | Tỷ lệ (%) | Phương thức góp vốn | Tiến độ góp vốn |
|----|--|-------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| 1  | Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú | 1.357.983.642.064 | 100       | Tiền mặt            | Đã góp đủ       |

**6. Thời hạn thực hiện dự án:** 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc

*Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).*

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Khu phố Hòa Lân 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

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

- Vốn góp của nhà đầu tư: đã hoàn thành góp vốn để thực hiện dự án (theo báo cáo của nhà đầu tư).

- Vốn vay: theo tiến độ thực hiện dự án (chỉ được phép huy động khi đáp ứng đủ điều kiện).

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Tiến hoàn thành các thủ tục đầu tư để được bàn giao mặt bằng: Quý II/2022 – Quý II/2024.

- Tiến độ khởi công công trình: Quý III/2024.

- Tiến độ xây dựng các hạng mục công trình: Quý III/2024 – Quý III/2026.

- Tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng: Quý IV/2026.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

**1. Trách nhiệm, các điều kiện ràng buộc đối với nhà đầu tư:**

- Thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực về việc cung cấp tài liệu chứng minh năng lực tài chính, xác định số liệu tổng vốn đầu tư và hiệu quả dự án theo quy định Điều 6, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Khi triển khai thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật về xây dựng, có trách nhiệm tính toán tổng mức đầu tư trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư đảm bảo phù hợp với thời gian triển khai thực hiện dự án và các quy định pháp luật về xây dựng.

- Có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện đầy đủ các thủ tục đất đai theo quy định pháp luật. Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

- Thực hiện đánh giá tác động giao thông ở bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để có cơ sở xem xét các phương án tổ chức giao thông phù hợp theo Công văn số 3064/UBND-KTN ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

1021

N  
PH  
NG CH  
THỊ M

1021  
N PH  
NG CH  
THỊ M  
T.P.H.C

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông; thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và trước khi lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Liên hệ các đơn vị có liên quan nhằm xác định rõ ranh mốc các tuyến đường giao thông cất dự án. Liên hệ địa phương để thống nhất phương án đầu tư xây dựng phần đường trong dự án, cam kết phối hợp để đảm bảo kết nối khu vực và an toàn giao thông.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật giữa dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính toán, bố trí đảm bảo hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và các Quy chuẩn hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Chỉ được phép huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Thực hiện nghiêm các quy định pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1688/SXD-QLN.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

- Chịu trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...

## **2. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An:**

Hướng dẫn nhà đầu tư việc thực hiện các thỏa thuận đấu nối, thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhằm đảm bảo việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, tránh gây quá tải lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao (nếu có).

Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

### 3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai. Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan đúng theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan. Chịu trách nhiệm về khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai.

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc lập và thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định pháp luật.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định pháp luật về đất đai, môi trường.

### 4. Sở Xây dựng:

Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, đô thị.

Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Chịu trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và các nội dung thẩm định về nhà ở theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định.

### 5. Sở Giao thông Vận tải:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, thực hiện phương án đấu nối giao thông của dự án theo quy định đảm bảo quy mô dự án phù hợp với hạ tầng giao thông của khu vực, tránh gây quá tải hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông theo quy định (nếu có).

### 6. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43, Luật Đầu tư năm 2020; điều chỉnh dự án đầu tư (nếu có) theo quy định. Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư.

### 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 quyết định chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2. Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông

Vận tải, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú và được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

**Nơi nhận:**

- CT và các PCT;
- Như trên;
- Sở: KHĐT, TNMT, XD, GTVT;
- UBND tp Thuận An;
- LĐVP, Km, Tạo, TH;
- Lưu VT. 7

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực: ... 012315 ... Quyền số: 01/ST/BS ... Võ Văn Minh

Ngày: 15-04-2024

**CÔNG CHỨNG VIÊN**

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC**



*Nguyễn Thị Thanh*

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THUẬN AN

Số: 5317/QĐ-UBND

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

Thuận An, ngày 10 tháng 10 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;  
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 5640/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Thông báo số 1069/TB-UBND ngày 06/10/2023 của UBND thành phố về Kế hoạch vốn đầu tư công 09 tháng đầu năm 2023, phương hướng nhiệm vụ những tháng cuối năm 2023 và các đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của các dự án trên địa bàn thành phố;



Xét Tờ trình số 1234/TTr-QLĐT ngày 10/10/2023 và Báo cáo số 1233/BC-QLĐT ngày 10/10/2023 của Phòng Quản lý đô thị.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

a. Vị trí: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 thuộc phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đất dân.

- Phía Đông Nam giáp: Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 và đất dân.

- Phía Tây Bắc giáp: Đất dân.

- Phía Tây Nam giáp: Đường Nguyễn Thị Minh Khai và đất dân.

b. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 26.530,70 m<sup>2</sup>.

3. Tính chất và mục tiêu:

- Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở liên kế có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng thành phố Thuận An ngày càng khang trang hơn, nâng cao tiện ích trong tương lai và tăng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Làm cơ sở để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

a. Dân số: Quy mô dân số khoảng 3.985 người, với 3.500 căn hộ và 16 căn nhà liên kế (theo Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương).

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu: 35,01%, trong đó:

+ Khối chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: 28,94% (Mật độ xây dựng khối đế: 28,94%; Mật độ xây dựng khối tháp: 25,45%).

+ Nhà ở liên kế: 6,07%.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 9,61 lần.

- Tầng cao, chiều cao xây dựng:

+ Đất xây dựng công trình khối Chung cư cao tầng (Chức năng thương mại - dịch vụ và chức năng ở): Phần nổi: 39 tầng + tum, gồm khối công trình B1, B2, B3, chiều cao xây dựng ≤ 150,0m; phần ngầm 04 tầng hầm.



+ Đất xây dựng công trình nhà ở liên kế: gồm 16 căn nhà ở liên kế, 05 tầng (gồm 4 tầng nổi và 01 tầng bán hầm), chiều cao xây dựng  $\leq 19,6\text{m}$ .

c. Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư:  $\leq 35,09 \text{ m}^2$  sàn/người
- Diện tích bãi đậu xe:  $20 \text{ m}^2$  chỗ để xe/ $100 \text{ m}^2$  diện tích sàn sử dụng căn hộ,  $25 \text{ m}^2$  chỗ để xe/ $100 \text{ m}^2$  diện tích sàn sử dụng thương mại.
- Công trình giáo dục (mẫu giáo): 50 chỗ/ $1000$  dân,  $12\text{m}^2$ /trẻ. Bố trí trong công trình.

- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm  $\geq 20\%$ , đạt  $1, \text{m}^2$ /người.

- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng:  $0,8 \text{ m}^2$ /căn hộ.

- Giao thông:  $\geq 43,47\%$ .

- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 150$  lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước sạch 100% dân số; Cấp nước nhà trẻ:  $\geq 75$  lít/cháu/ngày đêm; Cấp nước vệ sinh sân đường, hầm:  $\geq 0,5$  lít/ $\text{m}^2$ /ngày đêm; Cấp nước tưới cây:  $\geq 3$  lít/ $\text{m}^2$ /ngày đêm; Cấp nước phục vụ công cộng:  $\geq 0,5$  lít/ $\text{m}^2$ /ngày đêm; Cấp nước rò rỉ, dự phòng: 15% tổng lượng nước sử dụng; Cấp nước chữa cháy:  $\geq 30$  lít/s/đám cháy.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Chung cư  $2.200\text{W}$ /người/ngày đêm; cộng đồng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ:  $\geq 30\text{W}/\text{m}^2$  sàn; Chiếu sáng đường phố:  $1\text{W}/\text{m}^2$ ; Chiếu sáng công viên cây xanh tập trung:  $0,5\text{W}/\text{m}^2$ .

- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước sinh hoạt xử lý 100%.

- Rác thải  $1,0\text{kg}$ /người/ngày đêm. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Căn hộ, căn hộ thương mại: 01 thuê bao/hộ

+ Sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, thương mại: 30 thuê bao/ha sàn.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các khu chức năng: Đất hỗn hợp gồm: Đất xây dựng công trình (Chức năng thương mại dịch vụ - nhà trẻ và chức năng ở), đất nhà ở liên kế, đất cây xanh, đất giao thông, sân bãi và đất hành lang an toàn đường bộ.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

| STT | LOẠI ĐẤT   | DIỆN TÍCH<br>( $\text{m}^2$ ) | TỈ LỆ<br>(%) |
|-----|--|-------------------------------|--------------|
| I   | ĐẤT HỖN HỢP  | 26.438,90                     | 100,00       |
| 1   | Đất xây dựng công trình                                    | 9.654,21                      | 36,52        |
| 1.1 | Nhà ở cao tầng<br>(chức năng TMDV - Nhà trẻ + chức năng ở) | 7.652,14                      | 28,94        |
|     | - Khối B1  | 3.353,05                      | 12,68        |
|     | - Khối B2  | 2.466,84                      | 9,33         |
|     | - Khối B3  | 1.832,25                      | 6,93         |
| 1.2 | Nhà ở liên kế  | 2.002,07                      | 7,57         |
| 2   | Đất cây xanh   | 5.289,16                      | 20,01        |
| 3   | Đất giao thông, sân bãi                                    | 11.495,53                     | 43,47        |

|                         |  |           |
|-------------------------|--|-----------|
| II                      | ĐẤT KHÁC   | 91,80     |
|                         | ĐẤT HÀNH LANG AN TOÀN ĐƯỜNG BỘ<br>(Đường Nguyễn Thị Minh Khai) | 91,80     |
| TỔNG DIỆN TÍCH RANH ĐẤT |  | 26.530,70 |

c. Bảng thống kê đất ở toàn khu:

| S<br>T<br>T | KHU ĐẤT  | KÝ<br>HIỆU | DIỆN<br>TÍCH<br>(m <sup>2</sup> ) | MĐ<br>XD<br>(%) | DT<br>XD<br>(m <sup>2</sup> ) | SỐ<br>TẦNG<br>(tầng) | TỔNG DT<br>SÀN XD<br>(m <sup>2</sup> ) | HỆ SỐ<br>SDD<br>(lần) | DÂN<br>SỐ<br>(ngườ<br>i) |
|-------------|--|------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| I           | ĐẤT HỖN HỢP  |            | 26.438,90                         |                 |                               | 39 + Tum             | 254.158,63                             | 9,61                  | 3.985                    |
| 1           | ĐẤT XÂY<br>DỰNG CÔNG<br>TRÌNH  | -          | 9.654,21                          | 35,01           | 9.256,64                      | 39 + Tum             | 254.158,63                             | 9,61                  | 3.985                    |
| 1.1         | Nhóm nhà ở<br>cao tầng<br>(chức năng<br>TMDV - Nhà trẻ<br>+ chức năng ở) | BI - B3    | 7.652,14                          | 28,94           | 7.652,14                      | 39 + Tum             | 245.817,37                             | 9,30                  | 3.921                    |
|             | + Chức năng<br>TMDV - Nhà trẻ  |            | 7.652,14                          | 28,94           | 7.652,14                      | 2÷4                  | 17.694,28                              | 0,67                  |                          |
|             | + Chức năng ở  |            |                                   | 25,45           | 6.727,54                      | 35÷37 +<br>Tum       | 228.123,09                             | 8,63                  |                          |
| 1.2         | Nhóm nhà ở<br>thấp tầng  | C          | 2.002,07                          | 6,07            | 1.604,50                      | 5                    | 8.341,26                               | 0,32                  | 64                       |
| 2.1         | Khối nhà liên<br>kế 1  | C1         | 1.252,93                          | 3,88            | 1.026,52                      | 5                    | 5.315,29                               | 0,20                  | 40                       |
|             | + Nhà liên kế  | C1.1       | 140,01                            | 78,17           | 109,44                        | 5                    | 568,36                                 | 4,06                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.2       | 134,17                            | 82,23           | 110,33                        | 5                    | 575,49                                 | 4,29                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.3       | 129,81                            | 83,85           | 108,85                        | 5                    | 565,21                                 | 4,35                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.4       | 125,94                            | 84,33           | 106,20                        | 5                    | 550,74                                 | 4,37                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.5       | 122,41                            | 84,83           | 103,84                        | 5                    | 537,77                                 | 4,39                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.6       | 118,95                            | 85,31           | 101,48                        | 5                    | 524,87                                 | 4,41                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.7       | 115,51                            | 85,81           | 99,12                         | 5                    | 511,99                                 | 4,43                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.8       | 111,63                            | 86,68           | 96,76                         | 5                    | 498,67                                 | 4,47                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.9       | 107,69                            | 86,56           | 93,22                         | 5                    | 480,57                                 | 4,46                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C1.10      | 146,81                            | 66,26           | 97,28                         | 5                    | 501,62                                 | 3,42                  | 4                        |
| 2.2         | Khối nhà liên<br>kế 2  | C2         | 749,14                            | 2,19            | 577,98                        | 5                    | 3.026,97                               | 0,11                  | 24                       |
|             | + Nhà liên kế  | C2.1       | 181,41                            | 63,50           | 115,46                        | 5                    | 609,16                                 | 3,36                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C2.2       | 127,09                            | 82,59           | 104,96                        | 5                    | 546,93                                 | 4,30                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C2.3       | 119,69                            | 82,90           | 99,22                         | 5                    | 516,57                                 | 4,32                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C2.4       | 112,35                            | 81,74           | 91,84                         | 5                    | 479,71                                 | 4,27                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C2.5       | 105,71                            | 78,75           | 83,25                         | 5                    | 438,71                                 | 4,15                  | 4                        |
|             | + Nhà liên kế  | C2.6       | 102,89                            | 80,91           | 83,25                         | 5                    | 435,89                                 | 4,24                  | 4                        |
| 2           | ĐẤT CÂY<br>XANH  | -          | 5.289,16                          | -               | -                             | -                    | -                                      | -                     | -                        |
| 3           | ĐẤT GIAO<br>THÔNG, SÂN<br>BÃI  | -          | 11.495,53                         | -               | -                             | -                    | -                                      | -                     | -                        |
| II          | ĐẤT KHÁC   |            | 91,80                             |                 |                               |                      |  |                       |                          |

|   |           |  |  |  |  |  |  |
|---|-----------|--|--|--|--|--|--|
| ĐẤT HÀNH<br>LANG AN TOÀN<br>ĐƯỜNG BỘ<br>(Đường Nguyễn<br>Thị Minh Khai) | 91,80     |  |  |  |  |  |  |
| TỔNG  | 26.530,70 |  |  |  |  |  |  |

#### 6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường quy hoạch phân khu N1 (lộ giới 19m) và D2 (lộ giới 16m). Khối công trình được tổ chức có hướng tiếp cận với các tuyến đường giao thông nội bộ xung quanh để tạo kết nối với khu vực.

- Hình khối công trình phù hợp với công năng sử dụng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, sử dụng màu sắc công trình không quá tương phản, hài hòa và phù hợp với cảnh quan khu vực.

#### - Giải pháp kiến trúc:

+ Công trình chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Phần nổi gồm các khối B1, B2 cao 39 tầng (khối đế 2 tầng, khối tháp 37 tầng + tum), khối B3 cao 39 tầng (khối đế 4 tầng, khối tháp 35 tầng + tum); Phần ngầm gồm 03 tầng hầm. Các khối công trình được bố trí với khoảng cách theo quy định. Thiết kế công trình tạo kiến trúc thông thoáng và được bố trí công năng như sau: Bố trí sảnh đón, các căn hộ, thương mại - dịch vụ, nhà trẻ, khu vực thang máy, thang bộ, phòng thu rác, khu vực sinh hoạt cộng đồng. Tầng 20 các khối công trình bố trí gian lánh nạn và hồ bơi. Tầng hầm bố trí khu để xe và các khu kỹ thuật.

+ Khu nhà liên kế cao 05 tầng tiếp cận trực tiếp từ mặt tiền đường N1, kết nối ra đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Hoa viên cây xanh bố trí tập trung tại trung tâm và dọc các tuyến đường vừa góp phần tăng tính mỹ quan cho khu vực quy hoạch, vừa cải thiện vi khí hậu. Khu công viên bên trong tạo các lối đi bộ, hồ nước, sân tập thể dục, sân chơi cho người dân tạo môi trường cảnh quan thân thiện và tạo mảng xanh cho khu ở.

#### 7. Quy định về kiến trúc công trình:

- Xác định chiều cao xây dựng nhà ở liền kề :

+ Số tầng: 5 tầng, gồm 4 tầng nổi và 1 tầng bán hầm.

+ Cao độ nền: +1,5m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.

+ Chiều cao các tầng: Tầng bán hầm: chiều cao từ 2,2m đến 2,75m; Các Tầng nổi: chiều cao từ 3,5m đến 4,5m.

+ Cao độ mái:  $\leq 2,8$  m tính từ sàn mái đến đỉnh mái tum.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Được thể hiện cụ thể trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Khoảng lùi sau nhà 2m.

- Độ vươn ra của ban công: Theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành.
- Xây dựng nhà ở có màu sắc hài hòa, không sử dụng các màu tương phản cao. Các dãy nhà liên kế phải thống nhất cùng hình thức kiến trúc và chiều cao xây dựng.

#### 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền: Chủ yếu san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch từ Đông Nam xuống Tây Bắc,  $H_{xd} \geq 15,17m$ .

#### b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Nguyễn Thị Minh Khai, lộ giới 32m (7,5m-17m-7,5m).

+ Đường N1, lộ giới 19m (4m-11m-4m); Đường D2, lộ giới 16m (4m-8m-4m).

- Giao thông nội bộ: Đường giao thông nội bộ quanh công trình có bề rộng từ 4,0 - 6,0m.

- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn hoặc lát đá nhám đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế quy định.

- Bán kính đường cong tại các nút giao được thiết kế theo qui định, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện lưu thông. Tổ chức biển báo giao thông theo quy chuẩn hệ thống quốc gia về báo hiệu đường bộ

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc đá tự nhiên.

#### c. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Nước mưa từ công trình được thu vào các ống đứng xuống tầng trệt dẫn ra hố ga thoát nước. Nước mưa trên mặt sân và các nơi khác được thu vào hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó được đầu nối vào tuyến cống trên đường D2 dẫn ra tuyến cống trên đường N1 và đầu nối vào tuyến cống trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Phương án thoát nước:

+ Cống, mương thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí dọc theo các trục đường. Sử dụng cống tròn đường kính D400mm÷D800mm, các đoạn cống bang đường dung cống BTCT chịu lực. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, độ dốc cống tối thiểu 1/D.

+ Hố ga thu nước xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa phải có song chắn rác

#### d. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 1.978 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, được dẫn qua tuyến ống trên đường N1 và D2.

- Mạng lưới cấp nước: Nước sinh hoạt được dẫn về bể dung tích 1.155m<sup>3</sup> bố trí ở tầng hầm khối B1 và bể dung tích 300 m<sup>3</sup> bố trí ở tầng hầm Khối B3, sau đó theo hệ ống cung cấp cho toàn bộ công trình. Sử dụng đường ống cấp nước HPDE có đường kính D110mm. Bể phục vụ công tác PCCC dung tích 470m<sup>3</sup> bố trí tại hầm khối B1 và bể dung tích 470m<sup>3</sup> bố trí tại hầm khối B3.

- Cấp nước chữa cháy: trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí 04 trụ cứu hỏa ở các vị trí thuận tiện lấy nước.

#### e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất là: 16.300 kVA

- Nguồn điện: cấp cho khu quy hoạch là tuyến dây 22kV từ tuyến 479 Bình Giao nhánh rẽ Men Gốm Sứ và Men Gốm Sứ 2 qua đường Nguyễn Thị Minh Khai cấp tới đường N1 và dẫn nguồn qua đường D2 về khu dự án. Bố trí 03 biến áp có tổng công suất 16.300 KVA, 22/0,4kV để cung cấp điện cho công trình.

- Mạng lưới trung thế: lưới trung thế 22kv từ nguồn điện sử dụng cáp ngầm chuyên dụng được luồn trong ống nhựa đi ngầm đến trạm hạ thế được bố trí trong tầng hầm 1 của công trình.

- Mạng lưới hạ thế: Các tuyến cáp ngầm từ trạm hạ thế được luồn trong các hộp gen kỹ thuật để đi đến các tủ điện phân phối của công trình.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng, lấy điện từ trạm biến áp. Cáp luồn trong ống uPVC đi ngầm.

+ Sử dụng đèn led có công suất và chiều cao phù hợp. Khoảng cách các trụ khoảng 20-30m.

#### f. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là 1.862 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong công trình phải được xử lý sơ bộ, tách dầu mỡ trước khi đổ vào đường ống thug om chung của khu vực.

+ Toàn bộ nước thải trong khu căn hộ được thu gom bằng các đường ống dẫn đến các bể phốt, sau đó được bơm ra hố ga D1000 trên Đại lộ Bình Dương và dẫn về hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Công thoát nước thải dùng ống HDPE đường kính từ D110mm đến D168mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

- Vệ sinh môi trường:

+ Thùng rác được bố trí tập trung trong khu quy hoạch, đồng thời bảo đảm không gây ảnh hưởng đến môi trường và làm mất mỹ quan khu quy hoạch.

+ Tổ chức thu gom rác vào thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó được xe chuyên dụng thu gom rác đưa đi xử lý.

g. Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bể.

9. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo:

a. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất, tỷ lệ 1/10.000;
  - Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500;
  - Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình giao thông, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ san nền, chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình cấp điện và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- b. Thuyết minh tổng hợp và bản vẽ màu khổ A3, các văn bản kèm theo;
- c. Đĩa CD lưu file hồ sơ đồ án.

**Điều 2.** Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị, cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

1. Niêm yết, công bố công khai đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 để các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết và thực hiện.

2. Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đấu nối giao thông, nước mưa, nước thải sinh hoạt theo quy định. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về việc thoát nước mưa, nước thải, môi trường của dự Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2.

3. Có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền và tự chịu trách nhiệm về an toàn phòng cháy chữa cháy của công trình khi có sự cố cháy, nổ xảy ra. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về an toàn công trình và công trình lân cận khi có sự cố xảy ra.

4. Đối với hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng cần phải tuân thủ Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương

đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 16/6/2016.

5. Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cote san nền đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ của dự án.

6. Phối hợp với Công ty Cổ phần bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long (chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1) thực hiện thiết kế đấu nối và đấu nối giao thông, thoát nước mưa dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 vào đường Nguyễn thị Minh Khai đúng theo văn bản số 1987/UBND-KT ngày 02/8/2022, số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của UBND thành phố Thuận An nhằm đảm bảo tính đồng bộ về đầu tư hạ tầng kỹ thuật dùng chung cho cả 2 dự án.

7. Thực hiện tác động giao thông của dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 theo đúng Văn bản số 3141/SGTVT-QLGT ngày 08/9/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương.

8. Thực hiện thỏa thuận đấu nối nước thải dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 đúng theo văn bản Văn bản số 97/NT.TDM ngày 08/6/2022 của Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một, Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương.

9. Lập và triển khai dự Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 đúng theo Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai của dự án.

10. Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình khu quy hoạch. Có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc theo quy định tại Khoản 5 - Điều 24 của Luật Quy hoạch đô thị và Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND"- UBND thành phố, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các ngành có liên quan, Chủ tịch UBND phường Thuận Giao và Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Hòa Phú chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Ngày: 15-04-2024

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng,
- Sở TN&MT;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

CÔNG CHỨNG VIÊN  
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VĂN THỊ MỸ ĐỨC



Nguyễn Thanh Tâm

Nguyễn Thị Cảnh

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN  
BDS PHÁT ĐẠT**

Số: 174/2023/PĐ-KTK

V/v: Báo cáo một số nội dung liên  
quan đến các dự án của Công ty Cổ  
phần Phát triển BĐS Phát Đạt đầu tư  
tại tỉnh Bình Định.

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 06 năm 2023



Kính gửi: - UBND tỉnh Bình Định;  
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định;  
- Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (*Công ty Phát Đạt*) xin được gửi lời chào trân trọng đến UBND tỉnh Bình Định, Sở Xây dựng và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định. Công ty Phát Đạt rất cảm ơn sự quan tâm, hỗ trợ của các Quý cơ quan trong suốt thời gian qua.

Thực hiện chủ trương của Chính phủ về giải quyết, tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án đầu tư xây dựng và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững theo như Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, ngày 25/5/2023 tại trụ sở UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh đã chủ trì buổi làm việc với Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt về một số dự án do đơn vị làm Chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh. Căn cứ chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 184/TB-UBND ngày 29/05/2023, nay Công ty Phát Đạt xin gửi tới UBND tỉnh Bình Định và các Quý cơ quan báo cáo về tiến độ thực hiện dự án, cũng như cam kết, kiến nghị của Công ty như sau:

**I./ Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp tại số 01 Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn**

Đối với Khu A – Căn hộ du lịch: Công ty đã được Sở xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 02/06/2022 và Giấy phép xây dựng số 14/GPXD ngày 19/08/2022. Hiện nay Công ty đã triển khai thi công xong hạng mục cọc tường vây và cọc thử.

Đối với khu B – Khách sạn: Khu B – Khách sạn thuộc dự án hiện nay Công ty đã thực hiện xong thủ tục góp ý PCCC tại Cục Cảnh sát PCCC và CNCH (*Văn bản số 2129/ PCCC&CNCH-P4 ngày 10/10/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH*), Bộ Xây dựng cũng đã ban hành Văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (*Văn bản số 390/HĐXD-QLKT ngày 15/11/2022*), tuy nhiên do vướng mắc về quy mô tầng hầm của dự án chưa có trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 do đó Bộ Xây dựng chưa đóng dấu bản vẽ để hoàn tất thẩm định. (*UBND tỉnh Bình Định cũng đã có văn bản số 2628/UBND-KT ngày 26/04/2023 gửi Bộ Xây dựng đề nghị hỗ trợ tháo gỡ vướng mắc, tuy nhiên đến nay Bộ Xây dựng chưa phúc đáp*). Sau khi UBND tỉnh phê duyệt bổ sung quy hoạch không gian ngầm vào đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 dự kiến hoàn thành vào tháng 06/2023 thì mới đủ cơ sở để Bộ Xây dựng hoàn tất thẩm định, sau đó Chủ đầu tư sẽ tiến hành các thủ tục để xin cấp phép xây dựng, dự kiến sẽ có GPXD và khởi công vào tháng 09/2023.

Ngoài ra, do đặc thù dự án gồm 02 khối cao tầng có 03 tầng hầm với độ sâu hố đào lớn (trên 20 mét), vì vậy việc thi công phần móng hầm cần được triển khai đồng bộ cả hai khối để đảm bảo an toàn về biện pháp thi công cũng như an toàn cho các công trình kế cận. Do đó, Công ty sẽ triển khai thi công dự án sau khi Khu B – Khách sạn được cấp phép xây dựng.



## II./ Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận huyện Tuy Phước.

Đối với dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, công ty chúng tôi thống nhất theo tinh thần chỉ đạo của lãnh đạo UBND tỉnh Bình Định tại cuộc họp là khẩn trương và rút ráo trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB), hoàn thiện các thủ tục pháp lý để giao đất từng phần và triển khai xây dựng vào tháng 8/2023.

Để đạt được các mục tiêu đề ra như trên, Công ty chúng tôi kính báo cáo và đề xuất Quý cơ quan một số phương án để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án như sau:

### 1. Đối với công tác giao đất và cải táng:

- Công ty chúng tôi đã nghiên cứu và kính đề xuất Quý cơ quan tạo điều kiện để được giao đất lần 1 với diện tích tạm tính khoảng 22,53 ha (chi tiết theo bản đồ đính kèm). Sau khi được giao đất, Công ty sẽ ưu tiên triển khai xây dựng, rút ngắn thời gian để đảm bảo tiến độ chung của dự án. Trong khu vực dự kiến xin giao đất lần 1, còn một số thửa đất nông nghiệp (LUC) đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, nhưng người dân chưa đồng ý nhận tiền, Công ty kính mong các ban, ngành hỗ trợ vận động để đảm bảo tiến độ giao đất.
- Theo kết quả các buổi họp triển khai dự án, đa số hộ dân có mồ mả cần di dời muốn được cải táng tại nghĩa trang Liêm Thuận, xã Phước Thuận để thuận lợi trong việc chăm sóc, cúng bái. Tuy nhiên, khu vực cải táng tại xã Phước Thuận chưa được bồi thường GPMB, đồng thời địa hình đồi núi dốc nên việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch hiện tại là khó khả thi, do đó khiến công tác cải táng bị kéo dài so với dự kiến. Công ty kính mong Quý cơ quan chỉ đạo cho phép Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện san lấp cục bộ và xây dựng hạ tầng khu cải táng dựa theo địa hình hiện trạng để đẩy nhanh tiến độ và phù hợp với thực tế (như trường hợp đã cho phép Ban quản lý các dự án giao thông tỉnh thực hiện tại cùng khu vực nghĩa trang Liêm Thuận).

### 2. Đối với công tác quy hoạch khu tái định cư:

- Ngày 04/05/2023 Sở Xây dựng đã ban hành Công văn số 1369/SXD-QHKT về việc vị trí tái định cư thuộc dự án, theo đó yêu cầu Chủ đầu tư lập thiết kế tổng mặt bằng đối với diện tích dự kiến bố trí tái định cư và phương án không bố trí tái định cư trên phần đất nghĩa trang đã di dời.
- Ngày 06/06/2023, Chủ đầu tư đã trình bày phương án và UBND huyện Tuy Phước và Trung tâm phát triển quỹ đất đã thống nhất lựa chọn 02 phương án bố trí đất tái định cư.
- Sau đó, Chủ đầu tư đã triển khai 02 phương án trên và xin lịch họp với UBND huyện Tuy Phước để trình bày ở cấp địa phương và với người dân để thống nhất lựa chọn phương án cuối cùng. Sau khi thống nhất, UBND huyện sẽ báo cáo kết quả thực hiện về Sở Xây dựng để Sở Xây dựng báo cáo tỉnh nhằm làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

## III./ Dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2, 4, 9 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội:

### 1. Đối với Phân Khu số 2:

Tình hình thực hiện dự án và kế hoạch thực hiện năm 2023:

#### 1.1 Đối với Hạ tầng kỹ thuật khung:

Công tác thi công các hạng mục thuộc HTKT khung về cơ bản đã hoàn thành và một số hạng mục đã nghiệm thu đưa vào sử dụng. Riêng đầu nối cấp nước từ PK4 về PK2, đầu nối dây

thông tin liên lạc và đấu nối nguồn điện, khu cây xanh công viên sẽ hoàn thành dự kiến vào Quý II/2024.

### 1.2 Đối với khu dân cư thấp tầng (Công tác triển khai thiết kế và xây dựng):

- Công tác thẩm định thiết kế: Theo quy định tại Nghị Định 15/2021/NĐ-CP, Nghị định 136/2020/NĐ-CP có quy định thẩm quyền thẩm định thiết kế thuộc Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng, thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy (PCCC) thuộc Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công An. Ngày 07/9/2022 Công ty đã trình hồ sơ thẩm duyệt PCCC hồ sơ thiết kế các căn nhà thấp tầng thuộc Phân khu số 2 tới Cục Cảnh sát PCCC&CNCH và đã được Cục Cảnh sát PCCC&CNCH trả lời bằng văn bản số 1911/PCCC&CNCH-P4.
- Đối với các căn nhà thấp tầng theo quy định phải xây dựng trước khi chuyển nhượng cho khách hàng, Công ty đang thực hiện tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (TKCS) tại Bộ Xây dựng. Công ty cam kết sẽ triển khai xây dựng ngay sau khi được Bộ Xây dựng thẩm định TKCS và được Ban Quản lý KKT cấp phép xây dựng, dự kiến triển khai đầu năm 2024.

### 1.3 Các công trình hạ tầng xã hội Phân khu số 2:

Tiến độ xây dựng hạ tầng xã hội cần kết hợp với tỷ lệ lấp đầy của dân cư để đảm bảo khai thác hiệu quả, tối ưu quản lý đầu tư, tránh gây lãng phí khi xây dựng xong mà chưa sử dụng. Chủ đầu tư xin cam kết sẽ triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án khi dân cư sinh sống tại dự án đạt tỷ lệ khoảng 15% trở lên.

### 2. Đối với Phân Khu số 4:

Tình hình thực hiện dự án và kế hoạch thực hiện năm 2023:

#### 2.1 Đối với Hạ tầng kỹ thuật khung:

- Công tác thi công các hạng mục thuộc HTKT khung cơ bản đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng. Dự kiến mời cơ quan nhà nước nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng Quý IV/2023.
- Một số hạng mục còn lại như đấu nối dây thông tin liên lạc, khu cây xanh công viên dự kiến hoàn thành Quý II/2024.

#### 2.2 Đối với khu dân cư thấp tầng:

- Công tác thẩm định thiết kế: Theo quy định tại Nghị Định 15/2021/NĐ-CP, Nghị định 136/2020/NĐ-CP có quy định thẩm quyền thẩm định thiết kế thuộc Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng, thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy (PCCC) thuộc Cục PCCC&CNCH – Bộ Công An. Hiện nay, Công ty Phát Đạt đang triển khai hồ sơ thiết kế các căn nhà thấp tầng theo mẫu nhà đã được phê duyệt, dự kiến các thủ tục nêu trên sẽ hoàn tất trong năm 2023.
- Đối với các căn nhà thấp tầng theo quy định phải xây dựng trước khi chuyển nhượng cho khách hàng, Công ty đang thực hiện tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (TKCS) tại Bộ Xây dựng. Công ty cam kết sẽ triển khai xây dựng ngay sau khi được Bộ Xây dựng thẩm định TKCS và được Ban Quản lý KKT cấp phép xây dựng, dự kiến triển khai đầu năm 2024.

#### 2.3 Đối với khu cao tầng Phân khu số 4

- UBND tỉnh đã ban hành các Quyết định cho phép Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt được chuyển nhượng 17 khối chung cư cao tầng và 1 khối khách sạn cho các Công ty khác tiếp tục thực hiện dự án.

14037  
NG T  
PHAI  
T TRIE  
DONG I  
AT DA  
HO HO C

1940076  
ÔNG TY  
CỔ PHẦN  
 PHÁT TRIỂN  
 BẤT ĐỘNG SẢN  
 PHÁT ĐẠT  
HỒ HỘ C

- Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng 03 khối chung cư: HH-2-1, HH-2-2, HH-2-3) đang thực hiện thủ tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại Bộ Xây dựng và đã được Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định TKCS tại Văn bản số 408/HĐXD-QQLTK ngày 25/11/2022. Tuy nhiên, tương tự dự án tại số 01 Ngõ Mây, do vướng mắc về quy mô tầng hầm của dự án chưa có trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 do đó Bộ Xây dựng chưa đóng dấu bản vẽ để hoàn tất thẩm định. (UBND tỉnh Bình Định cũng đã có văn bản số 2628/UBND-KT ngày 26/04/2023 gửi Bộ Xây dựng đề nghị hỗ trợ tháo gỡ vướng mắc, tuy nhiên đến nay Bộ Xây dựng chưa phúc đáp). Sau khi UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, dự kiến hoàn thành vào tháng 08/2023 thì mới đủ cơ sở để Bộ Xây dựng hoàn tất thẩm định, sau đó Chủ đầu tư sẽ tiến hành các thủ tục để xin cấp phép xây dựng, dự kiến sẽ có GPXD và khởi công vào tháng 10/2023.
- Kế hoạch trong năm 2023, Công ty NTR sẽ triển khai thi công 03 khối chung cư: HH-2-1, HH-2-2, HH-2-3 đạt khối lượng khoảng 10%.

#### 2.4 Các công trình hạ tầng xã hội Phân khu số 4

Tiến độ xây dựng hạ tầng xã hội cần kết hợp với tỷ lệ lấp đầy của dân cư để đảm bảo khai thác hiệu quả, tối ưu quản lý đầu tư, tránh gây lãng phí khi xây dựng xong mà chưa sử dụng. Chủ đầu tư xin cam kết sẽ triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án khi dân cư sinh sống tại dự án đạt tỷ lệ khoảng 15% trở lên.

### 3. Đối với Phân Khu số 9:

#### 3.1 Đối với Hạ tầng kỹ thuật khung:

Hạ tầng kỹ thuật Phân khu số 9 đã cơ bản hoàn thành (đạt trên 95% khối lượng).

Các công tác còn lại như công tác đấu nối cấp điện, thông tin liên lạc; Khu cây xanh công viên và phần cây xanh còn lại tại vị trí quy hoạch xây dựng trường Tiểu học dự kiến hoàn thành trong Quý II/2024.

#### 3.2 Đối với khu dân cư thấp tầng (Công tác triển khai thiết kế và xây dựng):

- Theo quy định phải xây dựng trước khi chuyển nhượng (tại các tuyến đường chính của khu vực) cho khách hàng, Chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (TKCS) tại Bộ Xây dựng. Chủ đầu tư cam kết sẽ triển khai xây dựng ngay sau khi được Bộ Xây dựng thẩm định TKCS và được Ban Quản lý KKT cấp phép xây dựng.
- Khu công viên trung tâm: Hiện tại công tác xây dựng đã thực hiện khoảng 30% khối lượng công việc, Chủ đầu tư cam kết hoàn thành xây dựng công viên trung tâm dự kiến đầu năm 2024.

#### 3.3 Các công trình hạ tầng xã hội thuộc Phân khu số 9

Tiến độ xây dựng hạ tầng xã hội cần kết hợp với tỷ lệ lấp đầy của dân cư để đảm bảo khai thác hiệu quả, tối ưu quản lý đầu tư, tránh gây lãng phí khi xây dựng xong mà chưa sử dụng. Chủ đầu tư xin cam kết sẽ triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội của dự án khi dân cư sinh sống tại dự án đạt tỷ lệ khoảng 15% trở lên.

#### 3.4 Đối với khu cao tầng Phân khu số 9

UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội (Phần chung cư cao cấp). Theo đó Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng là Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI. Hiện nay Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI đang thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 của dự án.

Ngày 16/5/2023 Ban Quản lý KKT đã chủ trì tổ chức cuộc họp với các Sở ngành cùng Chủ đầu tư về việc xem xét các nội dung liên quan đến đề xuất phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT 1/500 dự án Phân khu 9;

Ngày 23/5/2023 Ban Quản lý KKT có văn bản số 711/BQL-QLQHXD gửi UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT 1/500 dự án Phân khu 9.

Như vậy, đến nay hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT 1/500 dự án Phân khu 9 đã đủ cơ sở để UBND tỉnh phê duyệt. Đồng thời, Công ty Phát Đạt xin cam kết sẽ thực hiện song song việc hoàn chỉnh một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án với quá trình thực hiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch Khu chung cư cao cấp tại Phân khu 9 như báo cáo nêu trên.

Công ty kính đề nghị UBND tỉnh Bình Định phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc KĐT Du lịch sinh thái Nhơn Hội, làm cơ sở để chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

#### **Kính thưa UBND tỉnh Bình Định và các Quý cơ quan!**

Trên đây là tình hình thực tế và các khó khăn cần tháo gỡ của các dự án do Công ty Cổ phần BĐS Phát Đạt làm chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Định. Vì tỉnh Bình Định là một trong những địa phương đi đầu trong công tác tháo gỡ các khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản trong tình hình biến động hiện nay theo hướng dẫn của Chính phủ và các Bộ ban ngành nên Công ty Cổ phần BĐS Phát Đạt rất mong sẽ nhận được sự hỗ trợ từ địa phương để có thể triển khai và hoàn thiện các công tác để đưa dự án đi vào hoạt động trong thời gian sớm nhất.

Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt kính báo cáo UBND tỉnh Bình Định, Ban quản lý Khu kinh tế và Sở Xây dựng quan tâm, xem xét các kiến nghị của Công ty nêu trên.

Trân trọng cảm ơn và kính chào./.



**Bùi Quang Anh Vũ**