

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Số : 3230 / QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày 09 tháng 12 năm 2024)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 23/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 06 tháng 04 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Tờ trình số 789/TTr-STNMT ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu đính kèm Đề xuất dự án đầu tư và hồ sơ pháp lý kèm theo;

Xét đề nghị của của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 412/BC-SKHĐT ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị đường 3 tháng 2 tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu,



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2 TẠI PHƯỜNG 10, PHƯỜNG 11, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU với các nội dung sau đây:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

**2. Tên dự án đầu tư:** KHU ĐÔ THỊ ĐƯỜNG 3 THÁNG 2 TẠI PHƯỜNG 10, PHƯỜNG 11, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU.

**3. Mục tiêu đầu tư:**

- Xây dựng khu đô thị, phát triển theo hướng thương mại hóa kết hợp du lịch, sinh thái gắn liền với không gian tự nhiên, thể hiện được hình ảnh của một khu đô thị thông minh, hiện đại, tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phù hợp với định hướng quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1629/QĐ-TTg ngày 16 tháng 12 năm 2023.

- Thống nhất, cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Chí Linh – Cửa Lấp và Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đồng thời đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực.

- Xây dựng tổ hợp khu đô thị kết hợp khu dịch vụ du lịch cao cấp để bán, cho thuê, thuê mua, lưu trú ngắn ngày ... theo pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật khác liên quan gồm: các công trình nhà ở (liền kề, biệt thự đơn lập, song lập, chung cư, nhà ở xã hội); các công trình thương mại, dịch vụ thấp tầng và công trình thương mại, dịch vụ cao tầng; các công trình thương mại, dịch vụ ven biển, khách sạn phục vụ lưu trú, hội thảo; công viên nước và các dịch vụ công cộng đơn vị ở khác.... hiện đại mới có đầy đủ các dịch vụ phục vụ nhu cầu cuộc sống con người, kết hợp các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí; các công trình khách sạn – các khu trung tâm thương mại đẳng cấp quốc tế, đặc sắc, mang thương hiệu, đặc trưng riêng đáp ứng được mọi nhu cầu của các tầng lớp du khách đến sống, làm việc, vui chơi và nghỉ dưỡng tại khu vực này.

**4. Quy mô dự án:**

- Diện tích đất sử dụng: 960.878,2 m<sup>2</sup> (không bao gồm phần diện tích 5.515



m<sup>2</sup> chưa hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định 7179/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 và được đính chính nội dung tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 được UBND thành phố Vũng Tàu xác định tại văn bản số 12947/BND-VP ngày 26 tháng 11 năm 2024).

- Quy mô dân số: Khoảng 13.000 người.

- Công suất phục vụ: Khoảng 11.000 người (*gồm khách du lịch và phục vụ*).

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Xây dựng tổ hợp khu đô thị kết hợp khu dịch vụ du lịch cao cấp để bán, cho thuê, thuê mua, lưu trú ngắn ngày theo pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật khác liên quan gồm: các công trình nhà ở (liền kề, biệt thự đơn lập, song lập, chung cư, nhà ở xã hội); các công trình thương mại, dịch vụ thấp tầng và công trình thương mại, dịch vụ cao tầng; các công trình thương mại, dịch vụ ven biển, khách sạn phục vụ lưu trú, hội thảo; công viên nước và các dịch vụ công cộng đơn vị ở khác.... hiện đại mới có đầy đủ các dịch vụ phục vụ nhu cầu cuộc sống con người, kết hợp các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí; các công trình khách sạn – các khu trung tâm thương mại đẳng cấp quốc tế, đặc sắc, mang thương hiệu, đặc trưng riêng đáp ứng được mọi nhu cầu của các tầng lớp du khách đến sống, làm việc, vui chơi và nghỉ dưỡng tại khu vực này.

- Quy mô kiến trúc xây dựng:

- Đất đơn vị ở (gồm: đất nhà ở, đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, đất cây xanh đơn vị ở, đất công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông):

+ Diện tích đất: 408.703,9m<sup>2</sup>;

+ Diện tích xây dựng: 141.680 m<sup>2</sup>;

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 815.779 m<sup>2</sup>;

- Đất dịch vụ - du lịch: diện tích đất: 356.414,8 m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng: 89.166m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng: 670.042 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe đô thị (theo QHPK tại Quyết định số 1613/QĐ-UBND): Diện tích đất: 195.759,5 m<sup>2</sup>.

(Chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch xác định cụ thể tại Quyết định số 7179/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu và được đính chính nội dung tại Quyết định số 9122/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu. Số căn hộ cao tầng và dân



số của từng loại hình chung cư, căn hộ dịch vụ, khách sạn là số liệu dự kiến. Số liệu chính xác sẽ được tính toán cụ thể trong hồ sơ thiết kế cơ sở trên nguyên tắc tuân thủ quy mô dân số, công suất phục vụ, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu về hạ tầng theo quy hoạch đã được phê duyệt).

**5. Tổng vốn đầu tư của dự án:** Gồm chi phí tổng mức xây dựng dự án và giá trị quyền sử dụng đất; trong đó:

- Chi phí tổng mức đầu tư dự án dự kiến là: 34.994.730.879.812 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi bốn tỷ, bảy trăm ba mươi triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm mười hai đồng).

- Giá trị quyền sử dụng đất: Được xác định cụ thể theo quy định pháp luật về đất đai.

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định giao đất, cho thuê đất.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có tứ cận như sau:

- + Phía Tây Bắc: Giáp đường 3 tháng 2;
- + Phía Đông Nam: Giáp đường R1 và các dự án lân cận (Khu du lịch Vũng Tàu Regency, Khu du lịch Biển xanh);
- + Phía Đông Bắc: Giáp đường D10 và đường D12;
- + Phía Tây Nam: Giáp dự án Khu du lịch Vũng Tàu Regency và dự án Khu nhà ở, khách sạn Hodeco Seavillage.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn (nếu có): Nhà đầu tư có trách nhiệm xác định tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn phù hợp với tiến độ xây dựng thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án: 96 tháng (08 năm) kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa. Nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư; đất đai và các thủ tục cấp giấy phép xây dựng các hạng mục chung hoặc thành phần theo quy định của Luật Xây dựng và các quy định khác có liên quan trong giai đoạn 1. Sơ bộ phân kỳ 02 giai đoạn, cụ thể:

- Giai đoạn 1 (60 tháng): (1) Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, các thủ tục về đất đai có liên quan đến toàn bộ dự án (nếu có); (2) Xây dựng



hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án; (3) Xây dựng hạng mục nhà ở xã hội; (4) Xây dựng hạng mục công viên nước; (5) Xây dựng hạng mục nhà ở thương mại chung cư; (6) Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở; (7) Xây dựng một phần nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng; (8) Xây dựng hạng mục công trình khách sạn, thương mại dịch vụ ven biển.

- Giai đoạn 2 (36 tháng): Hoàn thành các hạng mục nhà ở thương mại liền kề, nhà ở thương mại biệt thự, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở, công trình thương mại dịch vụ cao tầng, thấp tầng, thương mại dịch vụ ven biển, công trình khách sạn; hoàn thành các thủ tục kết thúc xây dựng dự án.

**9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư (nếu có) và điều kiện áp dụng:** theo quy định pháp luật hiện hành, theo xác định của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và trên cơ sở hồ sơ do Nhà đầu tư đề xuất.

## **Điều 2: Tổ chức thực hiện:**

### **1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:**

- Chịu trách nhiệm rà soát, nghiên cứu các vấn đề an ninh, quốc phòng, đảm bảo thực hiện trình tự, thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, việc đấu giá đất cho toàn khu đô thị 3/2 phường 10, 11, thành phố Vũng Tàu (diện tích 960.878,2 m<sup>2</sup>) và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đất đai.

- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xem xét việc đáp ứng các điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và sửa đổi tại Điều 250 Luật Đất đai 2024, khoản 2 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ, có văn bản thông báo cho Sở Kế hoạch và Đầu tư và nhà đầu tư (nếu có) để hướng dẫn thực hiện đầu tư theo quy định Luật Đầu tư, các quy định pháp luật có liên quan.

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

- Nhà đầu tư có trách nhiệm:

+ Tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan; thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước; nộp đầy đủ các loại phí, thuế, lệ phí (nếu có) trong quá



trình triển khai thực hiện theo quy định.

+ Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án theo tiến độ đã cam kết và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Sở Xây dựng và UBND thành phố Vũng Tàu, cơ quan liên quan chịu trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh các nội dung theo thẩm quyền liên quan lĩnh vực nhà ở, khu đô thị, quy hoạch, xây dựng liên quan dự án theo quy định

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Du lịch, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Cục Thuế tỉnh, UBND thành phố Vũng Tàu, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan có liên quan theo chức năng quản lý nhà nước, giám sát việc triển khai thực hiện dự án theo quy định.

### **Điều 3: Điều khoản thi hành:**

1. Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Du lịch, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, UBND thành phố Vũng Tàu, Cục Thuế tỉnh, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh có trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu./.

#### **Sao gửi:**

- Chủ tịch và các PCT Tỉnh;
- Các Sở: XD, TC, TN&MT, KHĐT, DL, GTVT, CT, TP;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Cục Thuế tỉnh;
- Công an tỉnh, BCHQS tỉnh;
- Lưu: VP, TH. (6)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Công Vinh**