

Số: 1596 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày 19 tháng 3 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội và Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030.

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt và Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2025 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 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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Xét Văn bản đề nghị của Nhà đầu tư (Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng Phước Long) về thực hiện dự án đầu tư Dự án Khu nhà ở và Thương mại dịch vụ Ngôi sao 79 (The Stella 79) tại phường An Lạc và hồ sơ kèm theo nộp ngày 01 tháng 10 năm 2025, văn bản giải trình số 1495/2025/PL-PTDA ngày 20 tháng 10

năm 2025, số 1807/2025/PL-PTDA ngày 30 tháng 12 năm 2025, số 361/2026/PL-PTDA ngày 02 tháng 02 tháng 2026; ý kiến của Bộ Tư lệnh Thành phố (tại Công văn số 4351/BTL-BM ngày 21 tháng 11 năm 2025), Ủy ban nhân dân phường An Lạc (tại Công văn số 58/UBND ngày 08 tháng 01 năm 2026 và số 443/UBND ngày 05 tháng 02 năm 2026), Sở Xây dựng (tại Công văn số 21379/SXD-PTĐT ngày 24 tháng 12 năm 2025 và Công văn số 5073/SXD-PTĐT ngày 09 tháng 02 năm 2026), Sở Nông nghiệp và Môi trường (tại Công văn số 15903/SNNMT-CCBVM ngày 17 tháng 12 năm 2025 và Công văn số 846/SNNMT-QLĐ ngày 13 tháng 01 năm 2026), Công an Thành phố Hồ Chí Minh (tại Công văn số 4182/CATP-ANKT ngày 02 tháng 12 năm 2025), Sở Quy hoạch - Kiến trúc (tại Công văn số 1047/SQHKT-QHKT KV ngày 26 tháng 11 năm 2025 và Công văn số 528/SQHKT-QHKT KV ngày 26 tháng 01 năm 2026);

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 47/BCTĐ-STC ngày 12 tháng 02 năm 2026 về kết quả thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở và Thương mại dịch vụ Ngôi sao 79 (The Stella 79) tại đường Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Phước Long và ý kiến thống nhất của các Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Nhà đầu tư:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ XÂY DỰNG PHƯỚC LONG; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 3603852627 đăng ký lần đầu, ngày 21 tháng 01 năm 2022; đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 25 tháng 4 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

- Địa chỉ trụ sở chính: 171F/1 Tổ 28A, Khu phố 2A, Đường Đồng Khởi, Phường Trảng Dài, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo pháp luật:

Họ tên: TRƯƠNG MINH NGỌC

Giới tính: Nữ

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên

Sinh ngày: 15/9/1988

Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số: 001188021194

Ngày cấp: 21/8/2022

Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 3834 HH2B Lô CC6 Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: 3834 HH2B Lô CC6 Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội.

2. Tên dự án: Khu nhà ở và Thương mại dịch vụ Ngôi sao 79 (The Stella 79).

3. Mục tiêu dự án:

Stt	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC	Mã CPC
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật và quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt	6810	

4. Quy mô dự án:

4.1. Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Đầu tư xây dựng khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho cư dân của dự án theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên khu đất phù hợp quy hoạch là 19.049,8 m² với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính như sau:

A. Khu A:

- Mật độ xây dựng: 40%
- Hệ số sử dụng đất: 9 lần
- Tầng cao tối đa: 24 tầng (2 tầng hầm + 24 tầng)
- Quy mô dân số: 890 người

B. Khu B

- Mật độ xây dựng: 40%
- Hệ số sử dụng đất: 8 lần
- Tầng cao tối đa: 24 tầng (2 tầng hầm + 24 tầng)
- Quy mô dân số: 1.980 người

(Chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định cụ thể tại bước thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, theo hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định pháp luật về xây dựng; ranh đất, ranh thực hiện dự án sẽ được cơ quan có thẩm quyền kiểm định bản đồ trước khi thực hiện thủ tục giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định)

4.2. Về các nội dung liên quan đến nhà ở:

4.2.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Loại hình nhà ở: Căn hộ chung cư cao tầng.
- Phân khúc nhà ở: Nhà ở thương mại.

- Hình thức kinh doanh: bán cho các tổ chức, cá nhân trong nước có nhu cầu về nhà ở phù hợp với quy định pháp luật. Nhà đầu tư không được phép bán nhà ở tại dự án cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

(Tỷ lệ, số lượng nhà ở tính theo đơn vị ở và tổng diện tích sàn nhà ở của dự án do chủ đầu tư đề xuất, đảm bảo phù hợp quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành, sẽ được cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng có thẩm quyền xem xét trong bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật).

4.2.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ và quy định pháp luật có liên quan.

4.2.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị:

a) Về hạ tầng kỹ thuật:

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đúng quy định pháp luật xây dựng, thực hiện quản lý toàn bộ hạ tầng của dự án trong quá trình đầu tư phát triển dự án, khi dự án đi vào hoạt động, đủ điều kiện bàn giao, chủ đầu tư tiến hành bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho địa phương quản lý theo quy định pháp luật có liên quan. Việc bàn giao hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được thực hiện theo Điều 124 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Điều 27 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

b) Về hạ tầng xã hội:

Nhà đầu tư có trách nhiệm đóng góp, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực thực hiện dự án theo quy định pháp luật hiện hành và ý kiến của cơ quan quản lý địa phương (nếu có) theo quy định của pháp luật.

5. Vốn đầu tư của dự án: 2.500.000.000.000 (Hai ngàn năm trăm tỷ) đồng. Trong đó, vốn góp của chủ sở hữu là 500.000.000.000 (Năm trăm tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng mức đầu tư của dự án.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: đường Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

8.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn hợp pháp:

8.1.1. Vốn góp của chủ sở hữu:

Stt	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		Tỷ VNĐ	Tương đương USD			
1	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ XÂY DỰNG PHƯỚC LONG	500		100%	Tiền mặt	Trong vòng 12 tháng kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án

8.1.2. Vốn huy động hợp pháp (từ tổ chức tín dụng): 2.000.000.000.000 đồng (Hai ngàn tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 80% tổng mức đầu tư của dự án.

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

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

- Tiến độ phần vốn góp: Hoàn thành việc góp vốn trong vòng 12 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Tiến độ huy động vốn: Theo tiến độ dự án, thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

- Tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đất đai và thủ tục đầu tư xây dựng: 18 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

- Tiến độ xây dựng: trong vòng 48 (bốn mươi tám) tháng kể từ ngày đủ điều kiện khởi công công trình.

- Tiến độ đưa công trình vào hoạt động: trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm hoàn thành công tác xây dựng cơ bản.

8.3. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần: không.

9. Công nghệ áp dụng: không có.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Các điều kiện đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án:

1. Nhà đầu tư chỉ được triển khai hoạt động đối với các lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện khi đáp ứng các điều kiện và/hoặc được cấp Giấy phép/Giấy chứng nhận/Chứng chỉ hành nghề hoặc văn bản xác nhận...theo quy định pháp luật hiện hành; chấp hành quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và các quy định về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và quy định pháp luật khác có liên quan đến lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh đã đăng ký.

2. Chịu trách nhiệm về việc xác định tổng vốn đầu tư của dự án. Tổng vốn đầu tư của dự án phải đảm bảo được việc triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch và giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của số liệu cung cấp và hiệu quả đầu tư dự án. Nhà đầu tư phải tự cân đối vốn đầu tư để đảm bảo năng lực để thực hiện dự án và bảo đảm thực hiện theo đúng tiến độ quy định.

3. Chịu trách nhiệm toàn diện về việc quản lý vốn điều lệ, đảm bảo năng lực góp vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn vay theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo việc thực hiện đầu tư dự án theo đúng tiến độ. Việc huy động vốn từ khách hàng (nếu có) chỉ được thực hiện khi đã đáp ứng được đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật.

4. Chịu trách nhiệm toàn diện về các thông tin cung cấp; chịu trách nhiệm huy động đủ nguồn vốn để đầu tư dự án theo kế hoạch đã báo cáo. Trong trường hợp Nhà đầu tư không đảm bảo năng lực huy động đủ vốn đầu tư cho dự án, Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét dừng và thu hồi dự án đầu tư theo quy định.

5. Có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường An Lạc rà soát pháp lý quy hoạch đã được phê duyệt để đảm bảo quy hoạch cấp dưới phải hoàn toàn phù hợp và thống nhất với quy hoạch cấp trên.

6. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp, sử dụng đất đúng mục đích theo quy định pháp luật đối với địa điểm thực hiện dự án đã đăng ký. Cơ quan đăng ký đầu tư không có trách nhiệm phải tham gia giải quyết tranh chấp phát sinh (nếu có) liên quan đến địa điểm thực hiện dự án đăng ký.

7. Có trách nhiệm liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện các thủ tục có liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan (nếu có) theo quy định pháp luật hiện hành, đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án.

8. Có trách nhiệm liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện việc đánh giá tác động môi trường của dự án và các nội dung có liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06

ngày 01 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

9. Có trách nhiệm liên hệ với Sở Xây dựng để thực hiện các nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định pháp luật hiện hành.

10. Trường hợp Nhà đầu tư có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn các tỉnh, thành phố dẫn đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án không đảm bảo cơ sở pháp lý thì dự án sẽ bị thu hồi Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư mà Nhà đầu tư không được phép có bất kỳ khiếu nại liên quan đến việc này.

11. Tuân thủ các điều kiện, thủ tục và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; phải đáp ứng đầy đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án.

12. Có trách nhiệm thực hiện các nội dung theo ý kiến hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 21379/SXD-PTĐT ngày 24 tháng 12 năm 2025 để đảm bảo việc kết nối giao thông tại khu vực thực hiện dự án từ thời điểm đầu tư xây dựng cho đến khi dự án đưa vào hoạt động cũng như thực hiện đúng nội dung đã cam kết của Nhà đầu tư. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét xử lý theo quy định trong trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đầy đủ các nội dung đề nghị của cơ quan nhà nước để đảm bảo việc kết nối giao thông tại khu vực khi đầu tư dự án.

13. Có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án đúng quy định pháp luật xây dựng, thực hiện quản lý toàn bộ hạ tầng của dự án trong quá trình đầu tư phát triển dự án, khi dự án đi vào hoạt động, đủ điều kiện bàn giao, chủ đầu tư tiến hành bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật trong dự án cho địa phương quản lý theo quy định pháp luật có liên quan. Việc bàn giao hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được thực hiện theo Điều 124 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Điều 27 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

14. Có trách nhiệm đóng góp, xây dựng hạ tầng xã hội của khu vực thực hiện dự án theo quy định pháp luật hiện hành và ý kiến của cơ quan quản lý địa phương (nếu có) theo quy định của pháp luật.

15. Có trách nhiệm bố trí, vận hành hạng mục công trình công cộng (nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng,...) tại dự án theo đúng quy chuẩn quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật liên quan.

16. Có trách nhiệm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sau khi

được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng phải trước thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

17. Có trách nhiệm bảo đảm hài hòa cảnh quan kiến trúc giữa công trình dự án và các công trình tôn giáo gần khu vực thực hiện dự án.

18. Trong quá trình thi công hạ tầng kỹ thuật, nếu phát hiện các di vật, cổ vật, Nhà đầu tư phải thông báo kịp thời cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa và chính quyền địa phương được biết để có phương án xử lý theo quy định.

19. Đáp ứng điều kiện của tổ chức kinh doanh bất động sản, đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của việc đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở theo quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và pháp luật có liên quan trước khi thực hiện mục tiêu dự án. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai của Dự án phải đảm bảo thực hiện đúng theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản.

20. Nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức, triển khai thực hiện, quản lý dự án theo đúng quy định của pháp luật và các cam kết của Nhà đầu tư.

21. Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và cập nhật đầy đủ, kịp thời, chính xác các thông tin liên quan vào Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định tại Điều 71 Luật Đầu tư và chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

22. Nhà đầu tư có trách nhiệm chấp hành các quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ; Thông tư số 05/2023/TT-BKHĐT ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư đối với các dự án sử dụng nguồn vốn khác.

23. Chịu trách nhiệm tổ chức, triển khai dự án theo đúng tiến độ đã đăng ký, quản lý dự án theo đúng quy định của pháp luật và các cam kết của Nhà đầu tư. Trong trường hợp Nhà đầu tư không đưa đất vào 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, Nhà đầu tư sẽ bị Cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

24. Trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đúng các quy định trên, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm của Nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

25. Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn, điều chỉnh có liên quan.

Điều 3. Trách nhiệm của các Cơ quan có liên quan:

1. Sở Tài chính:

- Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác, nội dung, kết quả thẩm định đối với hồ sơ trình duyệt, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư (nếu có) theo đúng quy định của Luật Đầu tư 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

2.1. Chịu trách nhiệm với ý kiến thẩm định về nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất; sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh thương mại, dịch vụ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; các yêu cầu về môi trường theo quy định của Luật Môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; việc chấp hành pháp luật đất đai và môi trường của Nhà đầu tư.

2.2. Chịu trách nhiệm về việc rà soát vi phạm quy định pháp luật về đất đai đối với Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Phước Long.

2.3. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân phường An Lạc và các Cơ quan liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án và thủ tục pháp lý liên quan quyền sử dụng đất (nếu có) theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2.4. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; việc chấp hành pháp luật đất đai và môi trường của Nhà đầu tư.

2.5. Chịu trách nhiệm thẩm định về việc xác định sự phù hợp của diện tích, quy mô, ranh giới, nguồn gốc, pháp lý khu đất đề xuất thực hiện dự án của Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Phước Long.

2.6. Chịu trách nhiệm về việc rà soát, xác định phần diện tích đất do nhà nước quản lý trong ranh dự án.

3. Sở Xây dựng:

3.1. Chịu trách nhiệm về có ý kiến thẩm định đối với các nội dung liên quan đến nhà ở theo quy định; hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở theo đúng quy định tại Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

3.2. Chịu trách nhiệm trong việc đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và quy định pháp luật.

3.3. Chịu trách nhiệm đối với ý kiến thẩm định chuyên ngành về kết nối giao thông tại dự án; sự phù hợp việc thực hiện dự án với quy hoạch, hạ tầng giao thông, kết nối giao thông với các trục đường chính đô thị và các nội dung thuộc lĩnh vực quản lý.

3.4. Có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố cập nhật dự án vào Danh mục vị trí các khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở để theo dõi, kiểm soát thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố.

3.5. Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định xác định nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội tại Dự án do Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Phước Long đề xuất.

3.6. Có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ điều tiết Nhà ở xã hội theo đúng quy định pháp luật.

3.7. Chủ trì, phối hợp với Bộ Tư lệnh Quân khu 7 và Công an Thành phố hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản để đảm bảo không làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng trên địa bàn. Trong quá trình xác nhận dự án đủ điều kiện được kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, Sở Xây dựng có trách nhiệm giám sát, quản lý về việc bán nhà ở thuộc dự án cho tổ chức, cá nhân (không bao gồm cá nhân và tổ chức nước ngoài (nếu có)) theo quy định.

3.8. Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện Báo cáo đánh giá tác động giao thông và các nội dung khác có liên quan để đảm bảo việc kết nối giao thông của dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

3.9. Phối hợp với các Cơ quan có liên quan xem xét việc thông báo về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với nhà ở thương mại hình thành trong tương lai khi Nhà đầu tư đáp ứng được các điều kiện liên quan theo quy định.

3.10. Phối hợp với Ủy ban nhân dân phường An Lạc và các Cơ quan liên quan có trách nhiệm giám sát quá trình thực hiện dự án, đảm bảo chặt chẽ, tuân thủ quy định pháp luật trong quá trình ban hành hoặc tham mưu Cấp có thẩm quyền ban hành các Văn bản pháp lý cho phép đưa công trình vào khai thác, hoạt động.

3.11. Phối hợp với Ủy ban nhân dân phường An Lạc thực hiện việc thanh tra, kiểm tra hoạt động đầu tư xây dựng của Nhà đầu tư để đảm bảo việc xây dựng đúng quy hoạch, thiết kế quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3.12. Phối hợp với các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân phường An Lạc và các Cơ quan có liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan dự án đầu tư xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy định của pháp luật.

3.13. Phối hợp với các Sở ngành có liên quan để hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các nội dung có liên quan để đảm bảo việc kết nối giao thông tại dự án với các trục đường chính đô thị và đảm bảo lưu thông của khu vực khi dự án đi vào hoạt động.

3.14. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông (trong trường hợp cần thiết); xây dựng phương án đấu nối giao thông, phương án bố trí bãi đỗ xe; đảm bảo các lối đi nội bộ bên trong, khoảng lùi xây dựng so với lộ giới và các nội dung có liên quan khác; đảm bảo an toàn giao thông tại khu vực theo đúng quy định.

3.15. Có ý kiến chuyên môn cụ thể trong bước Thiết kế cơ sở đảm bảo quy mô đầu tư của dự án phù hợp với hạ tầng giao thông tại khu vực, tránh gây quá tải cho hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh dự án.

3.16. Chủ trì, phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường An Lạc kiểm soát chặt chẽ trong quá trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết và giao thuê đất đảm bảo ranh các dự án phù hợp theo quy hoạch đã được phê duyệt, tránh trùng lấp ranh với các dự án khác, phạm vi lộ giới của các tuyến đường.

3.17. Rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về sự cần thiết của việc thu hồi, chấm dứt hiệu lực pháp lý của Văn bản số 5145/UBND-ĐT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở và Thương mại dịch vụ Stella 79 (The Stella 79) tại đường Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân.

4. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

4.1. Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định đối với việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô của dự án là phù hợp với quy hoạch được Cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Phối hợp với Ủy ban nhân dân phường An Lạc hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ, Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để thực hiện đầu tư dự án.

4.3. Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định đối với nội dung phân diện tích đất do nhà nước quản lý trong ranh dự án không đáp ứng điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

5. Ủy ban nhân dân phường An Lạc:

5.1. Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định đối với việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô của dự án là phù hợp với quy hoạch được Cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5.2. Chịu trách nhiệm thẩm định về việc xác định sự phù hợp của diện tích, quy mô, ranh giới, nguồn gốc, pháp lý khu đất Dự án Khu chung cư thương mại tại phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Phước Long đề xuất.

5.3. Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

5.4. Chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định đối với việc kết nối giao thông tại dự án, sự phù hợp của việc thực hiện dự án với quy hoạch, hạ tầng giao thông, kết nối giao thông với các trục đường chính đô thị.

5.5. Phối hợp với các Cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận đấu nối, hướng dẫn thực hiện các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ

thuật (giao thông; điện; cáp, thoát nước; cây xanh, chiếu sáng công cộng; phòng cháy chữa cháy; vệ sinh môi trường; thông tin liên lạc;...) theo đúng quy hoạch được duyệt; đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng của dự án với hệ thống hạ tầng công cộng của khu vực; đảm bảo giao thông cho cư dân của dự án.

5.6. Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục lập Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được Cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5.7. Thường xuyên kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện dự án; việc chấp hành pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở của Nhà đầu tư và kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định; thống nhất trong công tác quản lý, khai thác và bàn giao hạ tầng sau khi hoàn thành dự án theo quy định pháp luật liên quan nhằm thuận lợi trong công tác tổ chức giao thông, phát huy hiệu quả khai thác và tránh tình trạng tranh chấp (nếu có) giữa các chủ đầu tư và dân cư trong khu vực.

5.8. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường và việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định; phối hợp với các Cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm của Nhà đầu tư trong việc thực hiện dự án.

5.9. Có trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư rà soát pháp lý quy hoạch đã được phê duyệt để đảm bảo quy hoạch cấp dưới phải hoàn toàn phù hợp và thống nhất với quy hoạch cấp trên.

5.10. Có trách nhiệm rà soát các quy định pháp luật để hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định để làm cơ sở triển khai thực hiện dự án và đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật.

5.11. Chịu trách nhiệm về việc rà soát, xác định phần diện tích đất do nhà nước quản lý trong ranh dự án.

6. Trách nhiệm của các Sở ngành khác có liên quan:

Các Sở, ngành có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị để hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, đảm bảo việc thực hiện Dự án Khu nhà ở và Thương mại dịch vụ Ngôi sao 79 (The Stella 79) tại đường Võ Văn Kiệt, phường An lạc, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Phước Long theo đúng quy định tại Quyết định này và quy định pháp luật hiện hành.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng Quyết định này và quy định hiện hành.

2. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Trưởng Thuế Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Lạc, Thủ trưởng các Cơ quan, đơn vị khác có liên quan và Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng Phước Long chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Quyết định này được lập thành 03 (ba) bản gốc: 01 (một) bản cấp cho Nhà đầu tư - Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng Phước Long 01 (một) bản gửi Sở Tài chính và 01 (một) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Các Bộ: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- TTUB: CT, các PCT;
- Công an Thành phố;
- Các Sở: NNMT, XD, TC, QH-KT;
- Thuế Thành phố, Cục Thống kê, Chi cục Hải quan khu vực II;
- UBND Phường An Lạc;
- Bảo hiểm Xã hội;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng DA, ĐT, KT;
- Lưu: VT, (DA-Phg). 

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



Nguyễn Lộc Hà