

Số /TTr-SZC-XNĐT

Châu Đức, ngày tháng năm 2023

TỜ TRÌNH
Về việc điều chỉnh dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ Văn bản số 919/TTg-CN ngày 11/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư KCN – đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức số 49121000164 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 12/01/2009;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức mã số dự án 6182082718 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 20/7/2022;

Căn cứ Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

Căn cứ Văn bản số 302/SNZ-DAKD ngày 31/5/2018 của Tổng công ty Sonadezi về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và thành lập công ty để thực hiện dự án Sân Golf Châu Đức;

Căn cứ Văn bản số 734/SNZ-DAKD ngày 29/12/2021 của Tổng công ty Sonadezi về việc chấp thuận chủ trương phê duyệt Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức;

Căn cứ Quyết định số 181/QĐ-SZC-QLDAG ngày 31/5/2018 của HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Sân golf Châu Đức;

Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-SZC-BQLKĐT ngày 24/01/2022 của HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức;

Căn cứ tình hình triển khai thực tế các dự án.

Hiện nay, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đang lập thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư Khu Đô thị Châu Đức để thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Liên quan đến nội dung điều chỉnh dự án đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức, Hội đồng Quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức xin báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông một số nội dung sau:

I. Tổng quan dự án Khu đô thị Châu Đức

1. Chủ trương đầu tư dự án:

Ngày 11/07/2007 Thủ tướng Chính phủ có văn bản số 919/TTg-CN đồng ý chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp – đô thị Châu Đức tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với tổng diện tích khoảng 2.200 ha, trong đó diện tích khu công nghiệp là 1.550 ha và diện tích khu đô thị và dịch vụ là 650 ha do Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con là chủ đầu tư chính.

Tiếp đó, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức số 491210000164 cấp lần đầu ngày 12/01/2009, thay đổi lần thứ hai ngày 20/07/2022 với diện tích là 690,55 ha bao gồm 03 dự án thành phần: Khu đô thị Châu Đức (khu đô thị phía Bắc), Sân golf Châu Đức và Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

2. Nội dung các dự án thành phần:

a. Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước

Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 với quy mô diện tích 40,5 ha được chia làm 2 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Quy mô 25,2 ha.
- Giai đoạn 2: Quy mô 15,3 ha.

Ngày 10/08/2020, Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức ban hành Quyết định số 449/QĐ-SZC-BQLKĐT về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước với tổng mức đầu tư điều chỉnh dự án là: 422.902.907.609 đồng.

Đến nay, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt tương ứng với diện tích đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và phần diện tích đã được giao đất.

Để có thể triển khai kinh doanh, Công ty CP Sonadezi Châu Đức tiếp tục thực hiện các dự án xây dựng nhà thô trên khu đất đã xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật của dự án KDC Sonadezi Hữu Phước, cụ thể như sau:

- Đối với các lô đất mặt tiền đường trục chính Hội Bài - Châu Pha- Đá Bạc: Công ty lập, phê duyệt và triển khai dự án “Nhà nhà liên kế tuyến phố thương mại (Shophouse) – KDC Sonadezi Hữu Phước”, đầu tư xây dựng 164 căn nhà thô.

- Đối với các lô đất xây dựng nhà ở còn lại - Giai đoạn 1 dự án KDC Sonadezi Hữu Phước (Khoảng 25,2 ha): Công ty kinh doanh theo dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KDC Sonadezi Hữu Phước đã được phê duyệt. Hiện nay, Công ty đang thực hiện lập dự án đầu tư, thiết kế nhà mẫu để phối hợp với các khách hàng thực hiện hợp tác góp vốn xây dựng nhà ở theo quy định.

- Đối với các lô đất nhà ở thuộc giai đoạn 2 dự án KDC Sonadezi Hữu Phước (Khoảng 15,3 ha): Công ty hoàn tất việc lập dự án đầu tư Dự án Nhà ở liên kế giai đoạn 2 – KDC Sonadezi Hữu Phước để triển khai xây dựng 244 căn nhà ở liên kế theo hình thức hợp tác đầu tư. Ngày 20/12/2022 Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở liên kế giai đoạn 2 – KDC Sonadezi Hữu Phước.

b. Dự án Sân golf Châu Đức (152ha)

Ngày 31/05/2018, Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã ban hành Quyết định số 181/QĐ-SZC-QLDAG phê duyệt dự án Sân golf Châu Đức với tổng mức đầu tư dự án là 1.264.512.753.292 đồng với quy mô 36 hố golf, nhà cau lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.

Đến nay, Công ty đã thực hiện đầu tư xây dựng hoàn tất và đưa vào vận hành 1 sân golf 18 hố, nhà cau lạc bộ và các hạng mục phụ trợ. Dự kiến sân golf 18 hố còn lại sẽ hoàn tất trong năm 2024. Giá trị đầu tư khoảng 502 tỷ đồng (chưa tính tiền bồi thường và đóng tiền sử dụng đất).

c. Dự án Khu đô thị Châu Đức (Khu đô thị phía Bắc – 498 ha)

Ngày 24/01/2022 Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã ban hành Quyết định số 33/QĐ-SZC-BQLKĐT phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu đô thị Châu Đức với tổng mức đầu tư dự án là 8.116.982.922.047 đồng với quy mô dự án khoảng 498ha.

Đến nay, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã thực hiện công tác phê duyệt dự án đầu tư, triển khai thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt 1 và san ủi mặt bằng dự án. Giá trị đã đầu tư khoảng 49 tỷ đồng (chưa tính tiền bồi thường và đóng tiền sử dụng đất).

II. Sự cần thiết điều chỉnh chủ trương dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức

1. Sự cần thiết phải điều chỉnh chủ trương đầu tư:

Dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 919/TTg-CN ngày 11/07/2007 và được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức số 491210000164 cấp lần đầu ngày 12/01/2009, thay đổi lần thứ hai ngày 20/07/2022 với diện tích là 690,55 ha, tổng vốn đầu tư **1.237.434.000.000 đồng**, bao gồm 03 dự án thành phần:

- + Khu đô thị Châu Đức (phía Bắc): 498ha;
- + Sân golf Châu Đức: 152ha;
- + Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước: 40,5ha.

Hiện nay, các dự án thành phần đã được Công ty CP Sonadezi Châu Đức phê duyệt với tổng mức đầu tư có thay đổi so với thời điểm cấp chứng nhận đầu tư. Tổng mức đầu tư của 03 dự án thành phần đã phê duyệt, điều chỉnh là **9.804.398.582.948 đồng**, cụ thể như sau:

- + Khu đô thị Châu Đức (phía Bắc): 8.116.982.922.047 đồng;
- + Sân golf Châu Đức: 1.264.512.753.292 đồng;
- + Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước: 422.902.907.609 đồng: Hiện nay, Công ty đang triển khai thực hiện theo quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án KDC Sonadezi Hữu Phước.

Theo quy định tại điểm 3 điều 41 “Điều chỉnh dự án đầu tư” Luật đầu tư năm 2020 quy định:

“3. Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư;

c) Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư;

d) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu;

đ) Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;

e) Thay đổi công nghệ đã được thẩm định, lấy ý kiến trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư;

g) Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có).”

Với tình hình triển khai thực tế, dự án Khu đô thị Châu Đức đã thay đổi quy mô, tổng vốn đầu tư, tiến độ thực hiện nên Công ty CP Sonadezi Châu Đức **phải tiến hành điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức theo quy định.**

2. Sự cần thiết phải điều chỉnh dự án đầu tư:

Theo Điểm đ, Khoản 1, Điều 61 “Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng” Luật Xây dựng quy định:

1. Các trường hợp được điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công gồm:

....

đ) Khi điều chỉnh chủ trương đầu tư dẫn đến phải điều chỉnh dự án.

Do dự án Khu đô thị Châu Đức phải điều chỉnh chủ trương đầu tư dẫn đến **Dự án cần thiết phải thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định.**

3. Về trình tự và hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư và dự án đầu tư:

Theo Điểm c, khoản 1, Điều 44 “Thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ” Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 quy định:

1. Nhà đầu tư nộp 08 bộ hồ sơ cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư;

b) Báo cáo tình hình triển khai dự án đầu tư đến thời điểm điều chỉnh;

c) **Quyết định của nhà đầu tư về việc điều chỉnh dự án đầu tư đối với nhà đầu tư là tổ chức;**

d) Giải trình hoặc cung cấp tài liệu liên quan đến việc điều chỉnh những nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều 33 của Luật Đầu tư (nếu có).

2. Thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 32 của Nghị định này để lấy ý kiến về những nội dung điều chỉnh dự án đầu tư;

b) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung điều chỉnh dự án thuộc phạm vi quản lý nhà nước của cơ quan đó;

c) Trong thời hạn 35 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lập báo cáo thẩm định các nội dung điều chỉnh dự án đầu tư để trình Thủ tướng Chính phủ;

d) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, **Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.** Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư được gửi cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư, các bộ, cơ quan có liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư, cơ quan chấp thuận nhà đầu tư (nếu có).

Như vậy, theo quy định thành phần hồ sơ như trên, Nhà đầu tư phải có **Quyết định điều chỉnh dự án đầu tư** để trình cấp có thẩm quyền xin điều chỉnh chủ trương đầu tư.

III. Kiến nghị

Để có cơ sở hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh dự án để trình Bộ kế hoạch đầu tư thẩm định, Thủ tướng chính phủ phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức theo quy định của luật đầu tư 2020, Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức kính trình Đại hội đồng cổ đông các nội dung sau:

1. Chấp thuận việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức trên cơ sở gộp 02 dự án thành phần là Khu đô thị phía Bắc và Sân golf Châu Đức với tổng mức đầu tư là: 9.381.495.675.339 đồng. (Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đã có chấp thuận chủ trương riêng theo Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

2. Giao Hội đồng quản trị Công ty tổ chức hoàn thiện hồ sơ, phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị Châu Đức và triển khai các bước tiếp theo để trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án theo quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, XNĐT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Thuận