

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU  
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: 335 /SKHĐT-ĐTĐN  
V/v: hướng dẫn thực hiện thủ tục điều  
chỉnh tiến độ thực hiện Dự án khu  
phức hợp Cap Saint Jacques

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 24 tháng 01 năm 2025

CV. ĐẾN DIC GROUP

Số 124...Loại.....

Ngày 04/2/2025

Kính gửi: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng  
(Số 265 Lê Hồng Phong, P.8, thành phố Vũng Tàu)

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được văn bản số 415/DIC Group-PTĐN ngày 25/12/2024 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng về việc đề nghị hướng dẫn thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques. Về việc này, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

**I. Thông tin liên quan dự án:**

- Dự án đầu tư Khu phức hợp Cap Saint Jacques tại số 169 Thủy Vân phường 8, thành phố Vũng Tàu của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 06/7/2017; diện tích khu đất khoảng 11.306 m<sup>2</sup>; mục tiêu dự án: Đầu tư căn hộ du lịch, khách sạn; Quy mô đầu tư: Xây dựng khối tháp cao 31 tầng (chưa kể tầng mái) và từ 01-02 tầng hầm gồm tháp căn hộ dịch vụ du lịch và tháp khách sạn theo Giấy phép quy hoạch số 26/GPQH ngày 13/12/2016 do UBND tỉnh cấp; tổng vốn đầu tư của dự án 1.294 tỷ đồng; tiến độ thực hiện dự án: (i) Giai đoạn 1: Đầu tư khối căn hộ du lịch, năm 2017: hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư, năm 2018-2020: thi công xây dựng công trình, năm 2021: hoàn thành và đưa công trình vào hoạt động; (ii) Giai đoạn 2: Đầu tư khối khách sạn: năm 2020: hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư, năm 2021-2023: thi công xây dựng công trình, năm 2024: hoàn thành và đưa công trình vào hoạt động.

- UBND tỉnh quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 4783/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 01 ngày 16/12/2021, nội dung điều chỉnh như sau:

**"1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:**

Nội dung Quy mô đầu tư quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1880/QĐ-UBND ngày 06/7/2017 được điều chỉnh như sau:

"Điều 1: 3. Quy mô đầu tư: Xây dựng công trình cao 31 tầng (chưa kể tầng mái) và 02 tầng hầm. Điều chỉnh lại công năng sử dụng các tầng khối căn hộ du lịch và khối khách sạn, cụ thể:

+ Tầng 1 - 4 khối đế: khu thương mại dịch vụ, sảnh khách sạn, căn hộ dịch vụ du lịch, phòng khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng, khu dịch vụ tiện ích và các khu phụ khác kèm theo.



+ Khối căn hộ du lịch (ký hiệu khối C1):

- Tầng 5 - 30: căn hộ du lịch
- Tầng 31: tầng kỹ thuật tòa nhà và thang máy.

+ Khối khách sạn (ký hiệu khối C3):

- Tầng 5 - 26: phòng khách sạn;
- Tầng 27: tầng kỹ thuật.

+ Điều chỉnh bỏ khối khách sạn hiện hữu 9 tầng (ký hiệu khối C4) để xây dựng mới thành khối căn hộ du lịch và khách sạn 31 tầng (đảm bảo tỷ lệ căn hộ du lịch so với phòng nghỉ khách sạn, biệt thự du lịch không quá 70% trên tổng dự án).

- Hệ số sử dụng đất toàn dự án 10.62 lần.

(Chi tiết các hạng mục công trình theo Giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt)”

## 2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Nội dung Tổng vốn đầu tư dự án quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1880/QĐ-UBND ngày 06/7/2017 được điều chỉnh như sau:

“Điều 1: 6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 3.577 tỷ đồng; trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án: 2.285,8 tỷ đồng:

- + Giai đoạn 1: góp 639,7 tỷ đồng, góp đủ vốn trong năm 2021;
- + Giai đoạn 2: góp 641,4 tỷ đồng, góp đủ vốn trong vòng 04 năm (2020-2024);
- + Giai đoạn 3: góp 1.004 tỷ đồng, góp đủ vốn trong vòng 03 năm (2022-2025).

- Vốn vay và vốn huy động: 1.291,6 tỷ đồng”.

## 3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:

Nội dung Tiến độ thực hiện dự án quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1880/QĐ-UBND ngày 06/7/2017 được điều chỉnh như sau:

“Điều 1: 8. Tiến độ thực hiện dự án:

\* Giai đoạn 1: đầu tư Khối căn hộ du lịch C1 (đã hoàn thiện).

\* Giai đoạn 2: đầu tư Khối khách sạn 5 sao (C3):

+ Năm 2021: hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công xây dựng.

+ Năm 2022-2023: Xây dựng các hạng mục công trình.

+ Năm 2024: Hoàn thành đưa dự án vào hoạt động kinh doanh.

\* Giai đoạn 3: đầu tư Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4):

+ Năm 2021: hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

+ Năm 2022 – 2025: thi công xây dựng công trình, hoàn thiện và đưa công trình vào hoạt động.”

## II. Về đề nghị của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng:

1. Theo báo cáo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại văn bản số 415/DIC Group-PTDA ngày 25/12/2024, các nguyên nhân chậm tiến độ thực hiện dự án do nhà nước điều chỉnh quy hoạch quy hoạch, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid – 19. Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques giai đoạn 2 (khối C3) và giai đoạn 3 (khối C4) vừa được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 16/10/2024, kể từ khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án chưa thực hiện điều chỉnh tiến độ đối với từng dự án thành phần; căn cứ tình hình thực hiện dự án và các quy định pháp luật, Tập đoàn DIC báo cáo phải kéo dài tiến độ thực hiện dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques với thời gian là 12 tháng để hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đề nghị hướng dẫn thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đối với giai đoạn 2 và giai đoạn 3 là 12 tháng, cụ thể: (i) Giai đoạn 2 (khối C3) kéo dài đến hết năm 2025, (ii) Giai đoạn 3 (khối C4) kéo dài đến hết năm 2026.

### 2. Về quy định pháp luật:

- Điểm d khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 quy định:

**“Điều 41. Điều chỉnh dự án đầu tư**

...

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:

...

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;

...”.

- Điều 43 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định:

**“Điều 43. Nội dung, thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư**

...

2. Đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục sau:

...

b) Khi điều chỉnh nội dung dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.”.



\* Căn cứ các nội dung và quy định nêu trên, đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư trong trường hợp 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. Trường hợp tiến độ thực hiện dự án kéo dài không quá 12 tháng thì Nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định nêu trên. Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của văn bản số 415/DIC Group-PTDN ngày 25/12/2024.

Sở Kế hoạch và Đầu tư trả lời đề Quý Công ty được biết.

Trân trọng ./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để biết);
- Sở TNMT (để biết);
- UBND TPVT (để biết);
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- Lưu: VP, ĐTDN<sub>(ĐT3)</sub>.

*nhlha*

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thị Minh Vân**

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

Số chứng thực.....Quyển số: 01.SCT-BS

**08 -07- 2025**



**Công Chứng Viên  
LÊ MINH ĐỨC**