

Số: 1140 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Ước Ngoại,  
thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương**  
(Cấp lần đầu: ngày 07 tháng 4 năm 2023)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

*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 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 30/2021/NĐ-CP ngày  
26/03/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày  
20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều  
của Luật Nhà ở; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng  
dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020  
quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu  
tư; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều  
của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do  
UBND huyện Quảng Xương nộp ngày 21/02/2023 và ý kiến của các cơ quan  
liên quan;*

*Theo báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số  
1672/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 24 tháng 3 năm 2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới Ước Ngoại,  
thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, với các nội dung sau đây:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

**2. Tên dự án:** Khu dân cư mới Ước Ngoại, thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương.

**3. Mục tiêu dự án:** Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Ước Ngoại, thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt; xây dựng khu dân cư mới, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu về quỹ nhà ở, đất ở của khu vực, góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

**4. Quy mô dự án:**

a) *Diện tích sử dụng đất:* Khoảng 10,8 ha.

b) *Quy mô xây dựng:* Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 3234/QĐ-UBND ngày 08/7/2021 của UBND huyện Quảng Xương, gồm các hạng mục:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt với quy mô diện tích đất khoảng 10,8 ha, bao gồm: San nền, cây xanh, đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy.

- Xây thô và hoàn thiện mặt trước 152 công trình nhà ở liền kề theo quy định tại Mục 3 Công văn số 8263/UBND-CN ngày 10/6/2022 của UBND tỉnh về việc công bố công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư mới Ước Ngoại, thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, được hiệu chỉnh tại Công văn số 10537/UBND-CN ngày 21/7/2022.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng xã hội: Nhà văn hóa (tại lô đất NVH).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình thương mại (tại lô đất TM).

c) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:* 152 căn nhà liền kề xây thô và hoàn thiện mặt trước; 270 lô đất ở (gồm 243 lô đất ở liền kề và 27 lô đất ở biệt thự được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền).

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô, hoàn thiện mặt trước đối với 152 căn nhà liền kề và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án (gồm cả 243 lô đất ở liền kề và 27 lô đất ở biệt thự được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; lô đất giáo dục (MN) và lô đất ở dự kiến sử dụng để phục vụ tái định cư cho dự án LK2:11 theo quy định tại Công văn số 8263/UBND-CN ngày 10/6/2022, hiệu chỉnh tại Công văn số 10537/UBND-CN ngày 21/7/2022 của UBND tỉnh), nhà đầu tư mới được quyền kinh doanh, khai thác theo các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan

d) *Quy mô dân số*: Khoảng 1.500 người;

e) *Quy đất phát triển nhà ở xã hội*: Không.

f) *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án*:

- Đối với hạ tầng trong phạm vi dự án:

+ Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, bao gồm: San nền, cây xanh, đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy; đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình Nhà văn hóa tại lô đất NVH. Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình này, nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước để quản lý, sử dụng; đồng thời, bàn giao lô đất MN và lô đất LK2:11 (dự kiến sử dụng để bố trí tái định cư) cho nhà nước để quản lý, đầu tư, sử dụng theo quy định.

+ Đối với các công trình nhà ở liền kề (được xây thô và hoàn thiện mặt trước), các lô đất ở (không bao gồm lô đất LK2:11), công trình thương mại (được xây dựng hoàn thiện tại lô đất TM), sau khi đầu tư hoàn thành, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh theo quy định.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do nhà nước quản lý theo quy định

**5. Vốn đầu tư của dự án**: Khoảng 367.037,5 triệu đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 346.649,9 triệu đồng;

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án là 20.387,6 triệu đồng.

Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định. Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án, việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

**6. Thời hạn hoạt động của dự án**: 50 năm (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); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

**7. Địa điểm thực hiện dự án**: Thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, cụ thể vị trí như sau:

+ Phía Bắc giáp kênh Tân Phong và đường giao thông;

+ Phía Nam, phía Tây giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Đông giáp Quốc lộ 1A và khu dân cư.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:** Không quá 03 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư).

**9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:** Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật.

## **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. Đối với các cơ quan quản lý nhà nước**

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Quảng Xương thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận nêu trên.

- UBND huyện Quảng Xương có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư được lựa chọn trong quá trình thi công xây dựng dự án, đảm bảo đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực; đồng thời, ký cam kết với nhà đầu tư và xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Quảng Xương phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa tại lô đất NVH); lô đất LK2:11 (dự kiến sử dụng để bố trí tái định cư); lô đất MN thuộc dự án theo quy định.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến và các điều kiện theo quy định (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, có liên quan đến dự án nêu trên nhưng chưa được đề cập tại các văn bản tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến); đồng thời, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ, giải quyết kịp thời những công việc liên quan đến dự án trên theo quy định của pháp luật.

### **2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án**

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận; trong đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phải đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình và dịch vụ khác thuộc dự án đúng theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, dịch vụ và thương mại, các quy định có liên quan khác và Quyết định này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa tại lô đất NVH) và và lô đất ở dự kiến sử dụng để phục vụ tái định cư cho dự án LK2:11 thuộc dự án theo quy định.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Quảng Xương, Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



**Mai Xuân Liêm**