

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới Nam Đồng Nấn 3,  
thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

*(Cấp lần đầu: ngày 23 tháng 4 năm 2024)*

**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 6 năm 2020; Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Di sản văn hóa ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;*

*Căn cứ 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; sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Thông tư số 09/2021/TT-*

*BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị quyết số 241/NQ-HĐND ngày 13 tháng 4 năm 2022 của HĐND tỉnh về việc chấp thuận bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đợt 1, năm 2022;*

*Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 26/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Triệu Sơn; Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Triệu Sơn;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2260/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 10/4/2024 về việc báo cáo kết quả thẩm định đề nghị đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới Nam Đồng Năn 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư mới Nam Đồng Năn 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, Thanh Hóa, với các nội dung sau:

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 Nam Đồng Năn 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu đầu tư: cụ thể hóa đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 khu dân cư mới Nam Đồng Năn 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn. Hình thành khu dân cư mới, tăng quỹ nhà ở, giảm áp lực nhà ở cho khu vực, góp phần giải quyết an sinh, ổn định và hiện đại hóa xã hội. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của tỉnh, tăng nguồn thu cho ngân sách từ việc khai thác quỹ đất.

4. Quy mô dự án

a) Quy mô sử dụng đất của dự án: 9,07 ha.

b) Quy mô đầu tư: xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình nhà ở khu dân cư mới Nam Đồng Năn 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cụ thể:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ

tầng kỹ thuật khu vực dự án (gồm: san nền, giao thông, hệ thống cấp nước, phòng cháy chữa cháy, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, cây xanh... đồng bộ theo quy hoạch).

- Công trình hạ tầng xã hội: nhà văn hóa (ký hiệu NVH).

- Công trình nhà ở: đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 62 lô đất ở nằm tại mặt tiền tuyến đường nối Tỉnh lộ 514 với Quốc lộ 47C (phía Bắc khu đất, mặt cắt 1-1, chỉ giới đường đỏ 20,5m), tuyến đường N04 (phía Nam khu đất, mặt cắt 1-1, chỉ giới đường đỏ 20,5m), tuyến đường D07 (phía Đông khu đất, mặt cắt 1-1, chỉ giới đường đỏ 20,5m) theo Công văn số 7944/UBND-CN ngày 07/6/2023, Công văn số 808/UBND-CN ngày 16/01/2024 và Công văn số 1681/UBND-CN ngày 01/02/2024 của UBND tỉnh.

c) Số lượng nhà ở: 332 căn nhà ở và lô đất ở (gồm 62 căn nhà xây thô; 248 lô đất ở liền kề và 12 lô đất ở biệt thự, 10 lô đất tái định cư).

Sau khi nhà đầu tư đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 khu dân cư mới Nam Đồng Năn 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn (được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 06/4/2022; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2536/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 và Quyết định số 5876/QĐ-UBND ngày 17/11/2023) và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 62 căn nhà ở chia lô theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, nhà đầu tư mới được quyền khai thác, kinh doanh nhà ở liền kề và đất ở 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: dự kiến khoảng 1.400 người.

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

\* Về phương án đầu tư xây dựng: phương án đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo đúng quy mô, diện tích đất và các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao... theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Nam Đồng Năn 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

\* Về quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: nhà đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới Nam Đồng Năn 3, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn theo quy hoạch chi tiết được duyệt đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình; đồng thời, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, sau khi hoàn thành nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

- Công trình hạ tầng xã hội: đối với các công trình nhà văn hóa, nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch và dự án được phê duyệt, sau khi hoàn thành nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

- Công trình nhà ở:

+ Đối với 62 lô đất ở phải xây thô: nhà đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước và được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 260 lô đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền: nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án khi đủ điều kiện theo quy định.

+ Đối với 10 lô đất ở tái định cư: nhà đầu tư có trách nhiệm ưu tiên đầu tư hoàn thành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật tại khu vực tái định cư trước, bàn giao lại cho nhà nước quản lý và bố trí tái định cư cho các hộ dân phục vụ GPMB dự án theo quy định.

(Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện đúng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan).

\* Về quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án: do Nhà nước quản lý theo quy định.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 250.813.228.000 đồng; trong đó:

a) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 217.912.952.000 đồng.

b) Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: 32.900.276.000 đồng.

Nguồn vốn: 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 dự án: 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc địa giới hành chính thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa, cụ thể vị trí như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư mới Nam Đồng Nãi 2 và đất nông nghiệp.
- Phía Tây giáp khu văn hóa - thể thao huyện, đất cây xanh đô thị.
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng.
- Phía Bắc giáp tuyến đường số 1 dự án BT, khu văn hóa - thể thao huyện, khu dân cư mới Nam Đồng Nãi 2.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 04 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư); dự kiến: từ Quý II/2024 đến Quý I/2028.

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

a) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Triệu Sơn 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.

### b) UBND huyện Triệu Sơn

- Phối hợp với các đơn vị liên quan và nhà đầu tư trong quá trình thi công xây dựng dự án, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Tổ chức thực hiện bồi thường GPMB theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình; 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 phù hợp với tiến độ thực hiện dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Triệu Sơn phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

c) Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; UBND huyện Triệu Sơn 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 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 đúng quy định hiện hành của pháp luật; báo cáo, đề xuất với Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

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

a) 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.

b) 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 đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

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

d) Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Triệu Sơn để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung chấp thuận.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. 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, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, CN, NN. (137.2024)

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



**Mai Xuân Liêm**