

Số: 2320 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN
Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc
(Cấp lần đầu: ngày 30 tháng 6 năm 2022)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ 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 số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/01/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ 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;

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 Nghị quyết số 164/NQ-HĐND ngày 11/10/2021 của HĐND tỉnh về việc chấp thuận bổ sung danh mục các dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá, đợt 2 năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 3312/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Hậu Lộc;

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

Căn cứ văn bản đề nghị của UBND huyện Hậu Lộc tại Tờ trình số 69/TTr-UBND ngày 15/4/2022 và Văn bản số 1031/UBND-BQLDA ngày 05/5/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc;

Theo báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4107/SKHĐT-TĐ ngày 20/6/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc, với các nội dung như 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 phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc được Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt tại Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 04/7/2021; hình thành khu dân cư mới đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội huyện Hậu Lộc, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích sử dụng đất: 113.047,18 m².

4.2. Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc được Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt tại Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 04/7/2021, cụ thể như sau:

- 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, cây xanh, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, nước thải, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy...).

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nhà văn hóa, bãi đỗ xe, công viên cây xanh - thể dục thể thao.

- Đối với khu đất giáo dục (trường mầm non): sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao khu đất cho nhà nước để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 15 căn nhà (diện tích 1.847,64 m²) nằm tại mặt tiền tuyến đường Quốc lộ 10 (từ lô LK1:01 đến LK1:12 và từ lô LK2:01 đến LK2:03) theo Công văn số 5043/UBND-CN ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh.

- Đầu tư xây dựng công trình trung tâm thương mại (TM) theo quy hoạch được duyệt (diện tích khu đất TM 3.767,5 m²).

4.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở liền kề; đất chia lô liền kề, biệt thự; dịch vụ thương mại.

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô và hoàn thiện mặt trước đối với 15 lô đất ở (từ lô LK1:01 đến LK1:12 và từ lô LK2:01 đến LK2:03) và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án (đối với 293 lô đất thuộc khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định tại Công văn số 5043/UBND-CN ngày 13/4/2022 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.

4.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Dự án hình thành 308 lô đất xây dựng nhà ở, với diện tích 42.407,61 m², cụ thể:

- Lô liền kề: 286 lô (diện tích 35.155 m²), trong đó: 15 lô không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (từ lô LK1:01 đến LK1:12 và từ lô LK2:01 đến LK2:03); 271 lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

- Lô biệt thự: 22 lô (diện tích 7.252,61 m²); các lô đất biệt thự được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

4.5. Quy mô dân số: Khoảng 1.750 người.

4.6. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không.

4.7. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án:

a) 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... trong Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc được Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt tại Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 04/7/2021 và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

b) Về hạ tầng kỹ thuật, 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 theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc được Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt tại Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 04/7/2021, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình; đồng thời, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý.

- Công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội (gồm: nhà văn hóa; bãi đỗ xe; công viên cây xanh - thể dục thể thao), bàn giao lại cho Nhà nước quản lý.

- Đối với khu đất giáo dục (trường mầm non): sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao khu đất cho Nhà nước để đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Đối với 15 lô đất (từ lô LK1:01 đến LK1:12 và từ lô LK2:01 đến LK2:03): Nhà đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật (nhà đầu tư không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền); các lô đất còn lại của dự án (293 lô), nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo Công văn số 5043/UBND-CN ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án 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.

- Công trình thương mại: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư hoàn thiện công trình trung tâm thương mại theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng công trình để quản lý, kinh doanh theo quy định hiện hành của pháp luật và quy định khác có liên quan.

c) Về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án do nhà nước quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án: sơ bộ khoảng 192.347 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 178.833 triệu đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng là 13.514 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.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 10 và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đất canh tác nông nghiệp;
- Phía Đông giáp đất canh tác nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đất canh tác nông nghiệp.

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); dự kiến từ Quý IV/2022 đến Quý IV/2025.

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. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Hậu Lộc 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.

- Trong quá trình thực hiện dự án, UBND huyện Hậu Lộc phối hợp chặt chẽ với 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; đồng thời, xây dựng kế hoạch cụ thể và ký cam kết với nhà đầu tư về tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng dự án.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Hậu Lộc phối hợp với nhà đầu tư và các đơn vị liên quan, tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khu đất giáo dục (trường mầm non) thuộc dự án theo quy định.

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư được chấp thuận hoặc trúng đấu thầu dự án Khu dân cư mới phía Nam đường Quốc lộ 10, xã Mỹ Lộc, huyện Hậu Lộc:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án và các quy định khác có liên quan; 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 đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản (các lô đất ở và lô đất dịch vụ thương mại) theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, các quy định có liên quan khác và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Hậu Lộc 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 và khu đất giáo dục (trường mầm non) thuộc dự án theo nội dung chấp thuận.

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. Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định của pháp luật và các cơ quan thanh tra, kiểm tra trong việc thẩm định các nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trong Quyết định này.

3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm