

Số: 2810 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Công, huyện Nông Công
(Cấp lần đầu: ngày 04 tháng 7 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 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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 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 ngày 11 tháng 01 năm 2022;*

Căn cứ Luật Chuyển giao công nghệ ngày 19 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

*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; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 về sửa đổi, bổ
sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính
phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa
đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành 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 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; Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn năm 2021 - 2025.

Căn cứ Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 huyện Nông Cống; Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Nông Cống.

Căn cứ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống do UBND huyện Nông Cống nộp ngày 28 tháng 3 năm 2024, nộp bổ sung hồ sơ ngày 21 tháng 5 năm 2024 và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 3786/TTr-SKHĐT ngày 11/6/2024; ý kiến của UBND huyện Nông Cống tại Công văn số 2185/UBND-TCKH ngày 28/6/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới nhằm hiện thực hóa Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống đã được UBND huyện Nông Cống phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2331/QĐ-UBND ngày 21/9/2022, với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở trên địa bàn, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân; góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 14.663 m².

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 32 lô nhà ở liền kề nằm tại mặt tiền 02 tuyến đường Quốc lộ 45 tiếp giáp phía Nam khu đất và tuyến trung tâm của dự án theo quy hoạch được duyệt, bao gồm các lô: Từ LK01

đến LK14 (tổng 14 lô tiếp giáp với Quốc lộ 45), lô LK21, lô LK22, từ lô LK29 đến LK34, từ lô LK43 đến lô LK48, từ lô LK 59 đến lô LK62.

(Quy mô các hạng mục công trình xây dựng cụ thể sẽ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Quy mô dân số: Khoảng 280 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 32 lô nhà ở liền kề.
- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án sau khi nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng:

+ Nhà đầu tư trúng đấu giá phải đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây thô, hoàn thiện mặt trước các căn nhà ở liền kề thuộc phần diện tích đất ở, bao gồm các lô đất: Từ LK01 đến LK14 (tổng 14 lô tiếp giáp với Quốc lộ 45), lô LK21, lô LK22, từ lô LK29 đến LK34, từ lô LK43 đến lô LK48, từ lô LK 59 đến lô LK62 theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Nông Cống phê duyệt/điều chỉnh.

Sau khi nhà đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 32 căn nhà ở liền kề theo quy định tại Công văn số 6157/UBND-CN ngày 08/5/2023 của UBND tỉnh và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án, 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.

+ Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư phải bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án cho UBND huyện Nông Cống quản lý, sử dụng chung theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 65.388,2 triệu đồng. Vốn đầu tư dự án chỉ là dự kiến, 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 hoặc người có quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi, ranh giới khu đất được giới hạn theo quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống được

UBND huyện Nông Cống phê duyệt tại Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 28/8/2017, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 05/3/2021 và Quyết định số 2331/QĐ-UBND ngày 21/9/2022.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm kể từ khi bàn giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án 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:

1.1. Giao UBND huyện Nông Cống:

- Lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời, thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận nêu trên. Chỉ được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Triển khai phương án đầu tư kết nối giao thông, thoát nước của dự án đảm bảo theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống được UBND huyện Nông Cống phê duyệt/điều chỉnh và bố trí tái định cư cho các hộ dân theo nội dung Công văn số 2185/UBND-TCKH ngày 28/6/2024 của UBND huyện Nông Cống.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và cơ quan thanh tra, kiểm toán về các nội dung công việc có liên quan đến việc tổ chức thực hiện dự án.

1.2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Nông Cống kiểm tra quá trình triển khai thực hiện dự án, trường hợp phát hiện dự án không phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan, kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

1.3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Nông Cống thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo quy định.

1.4. Giao Sở Giao thông vận tải hướng dẫn UBND huyện Nông Cống và nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đấu nối giao thông dự án theo quy định.

1.5. Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các đơn vị 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống:

- 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 và đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới ngã ba Chuối, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống được UBND huyện Nông Cống phê duyệt tại Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 28/8/2017, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 05/3/2021 và Quyết định số 2331/QĐ-UBND ngày 21/9/2022.

- 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 và đảm bảo khớp nối dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; có biện pháp thi công đảm bảo không làm hư hỏng đến hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án, trường hợp trong quá trình xây dựng làm hư hỏng thì phải sửa chữa hoàn trả lại theo quy định. Chỉ được khai thác, kinh doanh nhà ở liền kề và đất ở sau khi hoàn thành việc đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước các căn nhà ở liền kề.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản 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 này.

- Phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành.

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, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Nông Cống 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 Nông Cống; một bản gửi 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 Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



Mai Xuân Liêm