

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân
(đổi diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân**

(Cấp lần đầu: ngày tháng 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;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

*Căn cứ 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;*

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 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010
quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sửa đổi, bổ
sung một số điều của Luật di sản văn hóa; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015
quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 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 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; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; 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; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về 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 09/4/2021 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; 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;

Căn cứ Nghị quyết số 385/NQ-HĐND ngày 24/3/2023 của Hội đồng nhân dân 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 đợt 1, năm 2023;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2021 - 2025; số 1004/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025; số 3258/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Thọ Xuân; số 1130/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Thọ Xuân;

Căn cứ Công văn số 4845-CV/VPTU ngày 26/3/2024 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 4657/UBND-CN ngày 05/4/2024 của UBND tỉnh về việc giao cơ quan, đơn vị triển khai thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đã được Thường trực Tỉnh ủy thống nhất danh mục dự án;

Căn cứ Công văn số 7905/UBND-CN ngày 05/6/2024 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 Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND huyện Thọ Xuân nộp ngày 17/6/2024, ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo Kết quả thẩm định số 4511/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 05/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân, 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 thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Cụ thể hoá các định hướng của điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Thọ Xuân, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt; đầu tư xây dựng khu dân cư mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân đã được phê duyệt; đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở trên địa bàn và khu vực lân cận nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tăng nguồn thu cho Ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án:

a) *Diện tích sử dụng đất:* Khoảng 37,62 ha.

b) *Quy mô xây dựng:* Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình nhà ở theo quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân đã được phê duyệt, với diện tích 37,62 ha (không bao gồm lô đất TMDV), 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, hệ thống cấp nước, PCCC, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải (HTKT), cấp điện, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan, mặt nước, hệ thống Kênh Phúc Thành, ... đồng bộ theo quy hoạch).

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư hoàn chỉnh Nhà văn hóa (ký hiệu SHCĐ), Công viên đô thị (CVĐT), công trình thể dục thể thao (TDTT), công trình giáo dục (trường liên cấp, ký hiệu GD) theo quy hoạch được phê duyệt.

- Công trình nhà ở: Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 130 căn nhà theo Công văn số 7905/UBND-CN ngày 05/6/2024 của UBND tỉnh: 30 căn nhà nằm tại mặt tiền tuyến đường phía Bắc (tuyến tỉnh lộ 515); 50 căn nhà nằm tại mặt tiền tuyến đường phía Đông khu đô thị (tuyến đi đường nối 3 Quốc lộ); 39 căn nhà nằm tại mặt tiền tuyến đường D05; 11 căn nhà nằm tại mặt tiền tuyến đường N04 (quay mặt về phía công trình thương mại dịch vụ).

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- 130 công trình nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt trước (gồm: 15 căn nhà biệt thự và 115 căn nhà ở liền kề).

- 743 lô đất ở (gồm 662 lô đất ở liền kề và 81 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 130 căn nhà ở (15 căn nhà biệt thự và 115 căn nhà ở liền kề) và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án (đối với 743 lô đất ở liền kề và đất ở biệt thự được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (gồm: 662 lô đất ở liền kề; 81 lô đất ở biệt thự) theo quy định tại Công văn số 7905/UBND-CN ngày 05/6/2024 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 4.000 người.

đ) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không.

e) 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 có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình theo quy định tại mục b nêu trên.

+ Sau khi nhà đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới thị trấn Thọ Xuân (đối diện công sở thị trấn Thọ Xuân), huyện Thọ Xuân 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.

+ Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, công viên đô thị) của dự án, nhà đầu tư bàn giao lại các công trình này cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định. Đối với các công trình nhà ở, đất ở thuộc dự án, công trình thể dục thể thao, công trình giáo dục, sau khi đầu tư hoàn thành dự án theo quy định, nhà đầu tư được phép quản lý, kinh doanh và khai thác theo quy định của pháp luật.

- 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 765.368 triệu đồng (*bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi lăm tỷ, ba trăm sáu mươi tám triệu đồng*). Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng) là 700.990 triệu đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng là 64.378 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 pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Thọ Xuân, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

Ranh giới khu đất thực hiện dự án: phía Bắc giáp đường tỉnh 515 và công sở thị trấn; phía Nam giáp đường quy hoạch và đất sản xuất nông nghiệp; phía Đông giáp quy hoạch đường nối trung tâm thị trấn với đường nối quốc lộ 45-47-217; phía Tây giáp đất Thương mại dịch vụ hiện trạng và Quốc lộ 47B.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 05 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư); dự kiến:

a) Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường GPMB, giao đất cho nhà đầu tư và hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư: 15 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu hoặc chấp thuận nhà đầu tư.

b) Hoàn thành đầu tư xây dựng dự án: từ tháng thứ 16 đến tháng thứ 52.

c) Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quyết toán dự án theo quy định: từ tháng thứ 53 đến tháng thứ 60.

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 Thọ Xuân 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) Giao UBND huyện Thọ Xuân

- Phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư 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. Chấp thuận vị trí đầu nối, chấp thuận thiết kế, phương án tổ chức giao thông và cấp phép thi công, đưa vào khai thác, sử dụng các nút giao đầu nối vào đường đô thị, đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo an toàn giao thông tại vị trí nút giao đầu nối theo quy định.

- Tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng 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 Thọ Xuân 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, Công Thương, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; UBND huyện Thọ Xuân 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:

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 và các hồ sơ, thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

b) Có trách nhiệm ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, đảm bảo đúng tiến độ theo quy định của pháp luật về đất đai và tiến độ thực hiện dự án; chịu mọi trách nhiệm và thiệt hại trong trường hợp chậm ứng vốn giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

c) 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.

d) 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, các quy định có liên quan khác và Quyết định này.

đ) Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Thọ Xuân 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 thi hành 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, Khoa học và Công nghệ, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân 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 Thọ Xuân, 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