

Số: 3235 /QĐ-UBND

Sơn La, ngày 24 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến,
thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La
(cấp lần đầu: ngày 24 tháng 12 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
Căn cứ 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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;
Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
Căn cứ Nghị định 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;
Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;
Căn cứ Công văn số 962-CV/TU ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu trung tâm hành chính tiểu khu 14 (lô đất ODB), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 824/BC-SKHĐT ngày 08 tháng 11 năm 2021 và Báo cáo số 927/BC-SKHĐT ngày 22 tháng 12 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La do UBND huyện Mộc Châu đề xuất, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

- Theo Điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai; Điểm a Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở; Điểm a Khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư và theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định “*đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc diện phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư đã được giải phóng mặt bằng*”.

Khu đất thực hiện dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã được giải phóng mặt bằng (tại Quyết định số 467/QĐ-UBND, 468/QĐ-UBND, 469/QĐ-UBND của UBND huyện Mộc Châu ngày 09/3/2021, Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 10/3/2021, Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 31/3/2021, quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 26/4/2021, Quyết định số 1230/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND huyện Mộc Châu), như vậy, dự án thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tên dự án: Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

3. Mục tiêu đầu tư dự án

- Đầu tư xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở với tổng diện tích dự án là 33.147m², trong đó:

+ Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 10.968m² và công viên cây xanh, mặt nước, hồ cảnh quan diện tích là 6.987m²: Giao nhà đầu tư trúng đấu giá quản lý diện tích đất để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và các quy định khác có liên quan, chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng;

+ Diện tích đất ở là 15.192m²: Đấu giá quyền sử dụng đất để nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 99 căn nhà ở/99 lô đất để phát triển nhà ở thương mại và kinh doanh

bất động sản theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Dự án được triển khai sẽ góp phần cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030, góp phần tạo quỹ nhà ở cho huyện Mộc Châu, tạo kiến trúc, cảnh quan, môi trường chung của huyện, sử dụng có hiệu quả điều kiện đất đai, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực.

4. Quy mô đầu tư dự án

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị mới và xây dựng công trình nhà ở theo quy định, cụ thể:

a) *Quy mô dân số*: Khoảng 716 người.

b) *Quy mô sử dụng đất*: Tổng diện tích dự án là 33.147m², trong đó:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với diện tích 10.968m², trong đó: Đất giao thông: 8.396m²; đất bãi đỗ xe: 819m² thuộc lô đất P, đất hạ tầng kỹ thuật: 1.753m² thuộc lô đất KT-01, KT-02 và KT-03.

- Hệ thống hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng cây xanh vườn hoa, cây xanh đơn vị ở, mặt nước, hồ cảnh quan với diện tích là 6.987m² thuộc lô đất CX-01, CX-03, MN-01 và MN-02.

- Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô: Tổng số lô đất ở là 99 lô với diện tích 15.192m². Tổng số nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 99 căn với tổng diện tích sàn xây dựng 39.330,7m² theo thiết kế mẫu được duyệt (*nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng đấu giá*), trong đó:

+ Số nhà ở liền kề là 68 căn nhà ở thuộc các lô đất LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06 và LH-07 với diện tích sàn xây dựng 24.998,8m² (*diện tích khu đất: 7.385m²; mật độ xây dựng 80-95%; số tầng: 05; hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0-4,75 lần*);

+ Số nhà ở biệt thự là 31 căn nhà ở thuộc các lô đất BT-01, BT-02, BT-03 và BT-04 với diện tích sàn xây dựng 14.331,9m² (*diện tích khu đất: 7.807m² mật độ xây dựng 60-65%; số tầng: 03; hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8-1,95 lần*).

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến thực hiện dự án: 252.675 triệu đồng

(Hai trăm năm mươi hai tỷ, sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng)

Trong đó:

- Tổng mức đầu tư phần xây dựng: 194.323,0 triệu đồng

+ Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 24.633,0 triệu đồng

+ Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở: 169.690,0 triệu đồng

- Chi phí dự phòng: 19.432,0 triệu đồng
- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng: 38.920,0 triệu đồng

6. Thời hạn hoạt động dự án

Người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 3, Điều 126, Luật đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật hiện hành.

7. Địa điểm xây dựng, phạm vi ranh giới dự án

7.1. Vị trí, địa điểm: Thuộc tiểu khu 12, tiểu khu 13, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu (*khu vực thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu*). Tổng diện tích dự án là 33.147m², hiện trạng sử dụng đất không có đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng cần chuyển đổi mục đích sử dụng.

7.2. Phạm vi ranh giới

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư (Khách sạn Mạnh Tuân, Công ty TNHH MTV Hợp tác Quốc Tế 705).

- Phía Nam: Giáp khu dân cư và khu quy hoạch Lâm viên bia Tây Tiến.

- Phía Đông: Giáp Khu dân cư.

- Phía Tây: Khu quy hoạch Lâm viên bia Tây Tiến.

8. Dự kiến tiến độ thực hiện dự án

Tổng thời gian thực hiện dự kiến 48 tháng, trong đó:

- Thời gian lựa chọn nhà đầu tư: 06 tháng (Quý I/2022).
- Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt dự án: 06 tháng (Quý II/2022).
- Thời gian đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: 18 tháng (Quý I/2024).
- Thời gian đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài nhà ở: 18 tháng (Quý III/2025).

9. Sơ bộ sản phẩm dịch vụ cung cấp

9.1. Tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở xây thô

- Tổng số nhà ở là 99 căn.
- Số lượng từng loại:
 - + 68 căn nhà ở liền kề thuộc các lô đất LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06 và LH-07 (18 căn thuộc lô LK-01; 20 căn thuộc lô LK-02; 02 căn thuộc

lô LK-03; 05 căn thuộc lô LK-04; 11 căn thuộc lô LK-05; 06 căn thuộc lô LK-06; 06 căn thuộc lô LK-07);

+ 31 căn nhà ở biệt thự thuộc các lô đất thuộc các lô đất BT-01, BT-02, BT-03 và BT-04 (*09 căn thuộc lô BT-01; 10 căn thuộc lô BT-02; 09 căn thuộc lô BT-04; 03 căn thuộc lô BT-04*).

9.2. Phương án tiêu thụ sản phẩm: Thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

9.3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

9.4. Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng: Cây xanh vườn hoa, suối và hồ cảnh quan theo quy hoạch được phê duyệt.

10. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội

Không bố trí đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội (*lý do: Theo kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2021-2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 chưa phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Mộc Châu; mặt khác, đô thị Mộc Châu là đô thị loại 4, theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: “Tại các đô thị loại IV và loại V, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được phê duyệt hoặc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để yêu cầu chủ đầu tư dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội”, do vậy, việc chưa bố trí đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La phù hợp với quy định pháp luật về nhà ở, định hướng phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2021-2025).*

11. Điều kiện đối với Nhà đầu tư: Để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì Nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

- Có năng lực tài chính đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cụ thể: Có vốn

chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha; Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Không vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đáp ứng điều kiện, tiêu chí về năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Mộc Châu

1.1. Tổ chức bàn giao khu đất dự án đã giải phóng mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

1.2. Thẩm định, xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường cho dự án.

1.3. Tổ chức, phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, tiến độ, chất lượng công trình, hiệu quả của dự án được chấp thuận đầu tư và các quy định hiện hành.

1.4. Phối hợp với các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

1.5. Nhận chuyển giao các công trình mà chủ đầu tư chuyển giao cho nhà nước, quản lý, khai thác theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì theo các quy định của pháp luật sau khi ký nhận chuyển giao.

1.6. UBND huyện Mộc Châu, UBND thị trấn Mộc Châu có trách nhiệm phối hợp trong việc đảm bảo an ninh khu vực, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ nơi thực hiện dự án; cung cấp thông tin phục vụ thực hiện dự án.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

2.1. Trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá theo quy định tại Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp và các quy định hiện hành.

2.2. Lập hồ sơ phương án giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

2.3. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư tiểu khu 10, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2.4. Giao Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận khu đất dự án đã giải phóng mặt bằng; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

3. Các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tư pháp, Cục thuế tỉnh, UBND huyện Mộc Châu và Nhà đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án những nội dung thuộc lĩnh vực ngành, địa phương quản lý (*tài chính, đất đai, môi trường, nhà ở, xây dựng, sắp xếp tài sản công, kinh doanh bất động sản...*) đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 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 chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Cục trưởng Cục thuế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Mộc Châu và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 (ba) bản gốc; 01 bản lưu tại UBND huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, 01 bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La, 01 bản lưu Văn phòng UBND tỉnh Sơn La; sao gửi các Sở, ngành tham gia thẩm định và các cơ quan, đơn vị liên quan để phối hợp triển khai thực hiện theo quy định. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- Huyện ủy, UBND huyện Mộc Châu;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KSTTCH, KGVX, KT, NC, TH. 50b.

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



Đặng Ngọc Hậu