

Số: 3977 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án  
Khu dân cư hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long  
đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa  
(Cấp lần đầu: ngày 27 tháng 10 năm 2023)**

**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 đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*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 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 số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số  
148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung  
một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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;*

*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;*

*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 thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do  
UBND thành phố Thanh Hóa nộp và ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan;*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 6493/TTr-  
SKHĐT ngày 06/10/2023 và Công văn số 6917/SKHĐT-ĐTDN ngày  
24/10/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa, với những 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 hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa.

3. Mục tiêu: Đầu tư xây dựng khu dân cư nhằm hiện thực hoá Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa đã được phê duyệt; tạo quỹ đất để phát triển nhà ở cho người dân, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa thành phố Thanh Hóa; 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 17.713,86 m<sup>2</sup>; trong đó: Diện tích xây dựng đất ở chia lô khoảng 12.843,36 m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng đất ở biệt thự nhà vườn khoảng 4.870,5 m<sup>2</sup>.

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa (điều chỉnh từ MBQH 1130/UBND-QLĐT ngày 06/7/2010) được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 4788/QĐ-UBND ngày 31/5/2019; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 07/4/2022 (gồm 161 lô đất, cụ thể: Từ lô 01 đến lô 38 thuộc Khu CL3; từ lô 01 đến lô 34 thuộc Khu CL4; từ lô 01 đến lô 32 thuộc Khu CL5; từ lô 01 đến lô 38 thuộc Khu CL7; từ lô 01 đến lô 19 thuộc Khu NV5).

- Quy mô dân số: Khoảng 800 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Tổng số lượng nhà ở của dự án là 161 căn nhà ở; gồm: 142 căn nhà ở chia lô và 19 căn nhà ở biệt thự nhà vườn.

Sau khi Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất, phải đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước toàn bộ 161 căn nhà ở chia lô và nhà ở biệt thự theo đúng thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, 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.

- 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 các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật và xây thô, hoàn thiện mặt trước đối với diện tích đất ở chia lô

và đất ở biệt thự nhà vườn theo đúng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa (điều chỉnh từ MBQH 1130/UBND-QLĐT ngày 06/7/2010) được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 4788/QĐ-UBND ngày 31/5/2019; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 07/4/2022; đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; được quyền khai thác, kinh doanh đối với phần diện tích đất ở chia lô (12.843,36 m<sup>2</sup>) và phần diện tích đất ở biệt thự, nhà vườn (4.870,5 m<sup>2</sup>).

+ Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm đầu tư đồng bộ. Trong quá trình đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư trúng đấu giá có biện pháp thi công đảm bảo không làm hư hỏng đến hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án; nếu trong quá trình xây dựng bị hư hỏng phải sửa chữa hoàn trả lại theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 334.718,723 triệu đồng.

6. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Nam Ngạn và phường Hàm Rồng, thành phố Thanh Hoá.

Phạm vi, ranh giới khu đất được xác định tại mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa (điều chỉnh từ MBQH 1130/UBND-QLĐT ngày 06/7/2010) được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 4788/QĐ-UBND ngày 31/5/2019; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 07/4/2022.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất.

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**

- Giao UBND thành phố Thanh Hóa khẩn trương hoàn thành đầy đủ các hồ sơ, thủ tục, để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trên theo quy định của pháp luật; tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân đến ở theo quy định. 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 và các điều kiện quy định tại Quyết định

số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; 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. 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.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Công an tỉnh; UBND thành phố Thanh Hóa 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án

- 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 xây dựng đã được phê duyệt.

- 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 161 căn nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự sau khi hoàn thành việc đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước các căn nhà ở liền kề nêu trên.

- Không được chuyển nhượng nhà ở cho người nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án Khu dân cư hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, 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 của pháp luật.

- Trường hợp nhà đầu tư vi phạm nghĩa vụ tài chính về đấu giá quyền sử dụng đất, chậm tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định này, chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, UBND tỉnh

sẽ hủy kết quả trúng đấu giá, chấm dứt chủ trương đầu tư dự án, thu hồi đất theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai.

### **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 và thay thế Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư hai bên đường Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Hoàng Long đến tượng đài thanh niên xung phong, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH 3000/QĐ-UBND ngày 07/4/2022 (điều chỉnh từ MBQH 4788/QĐ-UBND ngày 31/5/2019).

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa 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 thành phố Thanh Hóa, Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH(Đông-30223).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Minh Tuấn**