

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đồng Đàm Bối,
thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn**

(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ ý kiến của Bộ Quốc phòng tại Công văn số 654/BQP-TM ngày 10/02/2025, Bộ Công an tại Công văn số 1813/ANKT-GTXD ngày 21/02/2025 và các ngành, đơn vị liên quan;

Căn cứ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn nộp ngày 18/6/2024, nộp bổ sung hồ sơ ngày 26/7/2024;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Tờ trình: số 5612/TTr-SKHĐT ngày 20/8/2024; số 928/TTr-SKHĐT ngày 24/02/2025 và Công văn số 99/SKHĐT-ĐTDN ngày 06/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn 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 đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới nhằm hiện thực hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn (được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 8920/QĐ-UBND ngày 30/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 16/8/2021), 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 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 15.991,16 m².

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn theo quy hoạch được duyệt; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 49 lô nhà ở liền kề, bao gồm các lô: Từ lô LK-A:01 đến lô LK-A:04, lô LK-B1:01-1, lô LK-B1:01-2, từ lô LK-B1:03 đến lô LK-B1:14, từ lô LK-B2:01 đến lô LK-B2:15, từ lô LK-A:05 đến lô LK-A:08, lô LKB1:02, từ lô LK-B1:25 đến lô LK-B1:27, từ lô LK- C:01 đến lô LK-C:04, lô LK-D:01, lô LK-D:01, lô LK-D:02 và lô LK-D:03.

(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 (dự kiến): Khoảng 376 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 49 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 đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây thô, hoàn thiện mặt trước 49 căn nhà ở liền kề thuộc phần diện tích đất ở, bao gồm các lô đất: Từ lô LK-A:01 đến lô LK-A:04, lô LK-B1:01-1, lô LK-B1:01-2, từ lô LK-B1:03 đến lô LK-B1:14, từ lô LK-B2:01 đến lô LK-B2:15, từ lô LK-A:05 đến lô LK-A:08, lô LKB1:02, từ lô LK-B1:25 đến lô LK-B1:27, từ lô LK- C:01 đến lô LK-C:04, lô LK-D:01, lô LK-D:01, lô LK-D:02 và lô LK-D:03 theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt/điều chỉnh. Sau khi hoàn thành việc đầu tư, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các căn nhà ở liền kề và đất ở¹; đồng thời, phối hợp với

¹ Được UBND tỉnh 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 dự án Khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn tại Văn bản số 7750/UBND-CN ngày 03/6/2024.

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, đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác 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 Triệu Sơn quản lý, sử dụng chung theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 110,02 tỷ 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 sử dụng quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi, ranh giới khu đất được giới hạn theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đồng Đầm Bôi, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 8920/QĐ-UBND ngày 30/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 16/8/2021.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 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 Khu dân cư đồng Đầm Bôi, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Phụ lục II và Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư đối với dự án nêu trên (nếu có) được thực hiện 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 UBND huyện Triệu Sơn:

- Lập Phương án đấu giá quyền sử dụng 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.

- 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.

b) Giao Sở Xây dựng:

- Phối hợp với UBND huyện Triệu Sơn 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 bất động sản và pháp luật liên quan, phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, để xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

- Hướng dẫn UBND huyện Triệu Sơn và nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đấu nối giao thông dự án theo quy định.

c) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, hướng dẫn UBND huyện Triệu Sơn thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo quy định.

d) Các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; UBND huyện Triệu Sơn 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 Khu dân cư đồng Đầm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn:

a) Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất, đấu nối giao thông 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 tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đồng Đầm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 8920/QĐ-UBND ngày 30/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 16/8/2021.

b) 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.

c) Sau khi nhà đầu tư xây dựng phân thô và hoàn thiện mặt trước 49 căn nhà ở liền kề theo quy định 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 pháp luật có liên quan.

d) Không được chuyển nhượng nhà ở cho người nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án Khu dân cư đồng Đầm Bôi, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

đ) 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 văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này.

e) 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.

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: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn 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 Triệu Sơn 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;
- Lưu: VT, THĐT.

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



Mai Xuân Liêm