

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Hồng Thái kết hợp
dịch vụ thương mại hỗn hợp tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng Hóa**
(Cấp lần đầu: ngày tháng 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 Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; 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 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 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;

Căn cứ Nghị định số 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 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 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 Nghị quyết số 385/NQ-HĐND ngày 24/3/2023 của HĐND 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 sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh đợt 1, năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 5438/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư năm 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hồng Thái kết hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4808/SKHĐT-ĐTĐGS ngày 03/8/2023 về việc báo cáo kết quả thẩm định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Hồng Thái kết hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Hồng Thái kết hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu dân cư Hồng Thái kết hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 28/01/2022; đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác thuộc dự án phục vụ nhu cầu đất ở, nhà ở và các nhu cầu khác của người dân trong khu vực; góp phần chỉnh trang đô thị, thúc đẩy phát triển

kinh tế - xã hội của địa phương, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước từ việc khai thác quỹ đất.

4. Quy mô dự án

a) Diện tích sử dụng đất: 11,77/13,54 ha thuộc quy hoạch chi tiết được duyệt (không bao gồm diện tích đất ở hiện trạng 0,86 ha và đất trạm xử lý nước sạch hiện trạng 0,91 ha).

b) Quy mô đầu tư

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện tích đất khoảng 11,77 ha (bao gồm: san nền; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng...) và cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, cảnh quan giếng làng, bãi đỗ xe.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình trường mầm non (GD-01, diện tích đất 5.915,82 m²), nhà văn hóa (VH-01, diện tích đất 2.881,5 m²) và các công trình thương mại dịch vụ (TM-01, diện tích đất 1.417,83 m²; HH-01 đến HH-03, diện tích đất 1.921,35 m²), nông nghiệp kinh tế cao (NN-01, diện tích đất 7.113,56 m²).

- Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở 116 lô đất ở liền kề, biệt thự (diện tích đất nhà ở dạng liền kề 14.119,0 m²; diện tích đất nhà ở dạng biệt thự 700,97 m²) theo công văn số 13172/UBND-CN ngày 07/9/2022 của UBND tỉnh.

c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 281 lô đất xây dựng nhà ở (không bao gồm 11 lô đất tái định cư), trong đó: 116 lô đất ở xây thô, hoàn thiện mặt trước (114 lô liền kề, 02 lô biệt thự), 165 lô đất ở (134 lô liền kề và 31 lô biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

Sau khi nhà đầu tư đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Hồng Thái kết hợp dịch vụ thương mại hỗn hợp tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng Hóa và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 116 căn nhà ở chia lô (114 lô liền kề, 02 lô biệt thự) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, nhà đầu tư mới được quyền khai thác, kinh doanh nhà ở liền kề và đất ở 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) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không.

đ) 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 đô thị trong phạm vi dự án:

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: san nền; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước; hệ thống cấp

điện sinh hoạt, điện chiếu sáng...); cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, cảnh quan giếng làng, bãi đỗ xe và nhà văn hóa: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được duyệt, nhà đầu tư bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với phần đất tái định cư, nghề làng, bưu chính: Sau khi hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng của các lô đất, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định.

+ Đối với 116 căn nhà ở chia lô, biệt thự xây thô, hoàn thiện mặt trước: Nhà đầu tư tiến hành xây thô, hoàn thiện mặt trước, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với 165 lô đất ở (134 lô liền kề và 31 lô biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền: Sau khi đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với các công trình dịch vụ thương mại (TM-01), (HH-01, HH-02, HH-03), trường mầm non (GD-01) và đất nông nghiệp trồng cây kinh tế cao (NN-01): Nhà đầu tư đầu tư hoàn thành đồng bộ các công trình và quản lý vận hành, khai thác kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do Nhà nước, tổ chức và hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định: Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan quản lý thực hiện quản lý, sử dụng hạ tầng đô thị ngoài dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật.

5. Vốn đầu tư của dự án

a) Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Khoảng 381.636.606.000 đồng; trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án: 323.461.325.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, GPMB: 58.175.281.000 đồng.

b) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án 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 và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn, việc xác định tiền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa; cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

a) Phía Bắc giáp đường giao thông bê tông.

b) Phía Nam giáp dân cư hiện trạng và đường nhựa liên xã.

c) Phía Đông giáp dân cư hiện trạng đường tỉnh 510.

d) Phía Tây giáp đường giao thông và dân cư hiện trạng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 04 năm (kể từ ngày được cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định), dự kiến:

a) Từ quý IV/2023 đến quý IV/2024: Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

b) Từ quý I/2025 đến quý II/2027: Thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thành các công trình thuộc dự án.

c) Từ quý III/2027 đến quý IV/2027: Thực hiện bàn giao công trình đưa vào sử dụng và quyết toán dự án theo quy định.

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, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Hoằng Hóa theo chức năng, nhiệm vụ được giao, 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 Hoằng Hóa

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan, căn cứ quy định hiện hành của pháp, các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh, tổ chức thực hiện việc xử lý tài sản công gắn liền với đất (nhà văn hóa thôn 1 Hồng Thái) theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư trong quá trình thi công xây dựng dự án, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực; đồng thời, xây dựng kế hoạch cụ thể và ký cam kết về tiến độ thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng dự án theo quy định.

- Phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: san nền; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng...), cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, cảnh quan giếng làng, bãi đỗ xe và nhà văn hóa.

c) Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND huyện Hoằng Hóa 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 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 đúng quy định hiện hành của pháp luật; báo cáo, đề xuất với Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

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

b) Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động theo đúng chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan; trong đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

c) Thực hiện khai thác, kinh doanh sản phẩm 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 các nội dung đã được chấp thuận tại Quyết định này.

d) Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Hoằng Hóa để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy định và các nội dung được chấp thuận.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. 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, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Hoằng 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư và UBND huyện Hoằng Hóa mỗi đơn vị một bản, một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh Văn phòng, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, CN. (392.2023)

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



Mai Xuân Liêm