

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Điểm dân cư nông thôn
khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy**
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; 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 11/01/2022;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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 29/6/2024;

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 các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư: số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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; số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021;

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 Hóa giai đoạn 2021 - 2025; số 1004/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025; số 2017/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa năm 2024;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, hồ sơ kèm theo của UBND huyện Cẩm Thủy và ý kiến tham gia của các đơn vị có liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 6126/TTr-SKHĐT ngày 12/9/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy, 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: Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới nhằm hiện thực hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy (được UBND huyện Cẩm Thủy phê duyệt tại Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 07/02/2023), cụ thể: Xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, san nền, giao thông, công viên cây xanh, bãi đỗ xe, sân tập luyện, sân chơi.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 24.315,35 m²; trong đó, diện tích đất ở khoảng 11.252,03 m².

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy theo quy hoạch được duyệt (*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*).

- 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 hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành việc đầu tư, nhà đầu tư

được quyền khai thác, kinh doanh đất ở¹; đồng thời, 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, 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 Cẩm Thủy quản lý, sử dụng chung theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 25.824,3 triệu 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 xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi, ranh giới khu đất được giới hạn theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy được UBND huyện Cẩm Thủy phê duyệt tại Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 07/02/2023.

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 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 UBND huyện Cẩm Thủy:

- 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

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 Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy tại Văn bản số 11003/UBND-CN ngày 31/7/2024.

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.

- Sử dụng tên dự án là “*Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy*” trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo quy định; đồng thời, rà soát, báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tên dự án tại các quyết định, văn bản đã ban hành (nếu cần thiết).

- 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, phát huy hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; quản lý, giám sát việc thực hiện dự án trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động theo quy định.

- UBND huyện Cẩm Thủy căn cứ quy hoạch xây dựng được duyệt và quy định tại Điều 15 Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 của UBND tỉnh quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa để xem xét chấp thuận vị trí đấu 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 đấu nối vào đường đô thị; đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo an toàn giao thông tại vị trí nút giao đấu nối theo quy định (Dự án đấu nối giao thông với tuyến đường số 9 (đường hiện trạng từ Quốc lộ 217 vào Trường THPT Cẩm Thủy 3) do UBND huyện Cẩm Thủy quản lý, không đấu nối giao thông trực tiếp với Quốc lộ 217).

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Cẩm Thủy phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật và nội dung chủ trương đầu tư được chấp thuận.

b) Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Cẩm Thủy 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.

c) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, chủ động phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Cẩm Thủy thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Giao Sở Giao thông vận tải hướng dẫn UBND huyện Cẩm Thủy và nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đấu nối giao thông dự án theo quy định và các nội dung có liên quan khác thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của đơn vị.

đ) Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tư pháp; UBND huyện Cẩm Thủy 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, giải quyết kịp thời những công việc có 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 Điểm dân cư nông thôn khu Khảm Khi, thôn Chiềng Đông, xã Cẩm Thạch, huyện Cẩm Thủy:

- Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện, hoàn thành 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 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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 bằng nguồn vốn của nhà đầu tư; Nhà nước không hoàn trả hoặc hỗ trợ bất kỳ kinh phí có liên quan cho nhà đầu tư trong mọi trường hợp. Chỉ được khai thác, kinh doanh đất ở sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án, quy hoạch chi tiết được duyệt và bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho Nhà nước quản lý.

- 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 Quyết định này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Cẩm Thủy để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình theo nội dung được chấp thuận; đồng thời, phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng kỹ thuật dự án theo quy định.

- Chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và mọi thiệt hại phát sinh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện dự án.

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, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tư pháp; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Thủy và các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Cẩm Thủy và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, KTTC, CN, NN.

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

Lê Đức Giang