

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khu dân cư
thuộc khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn, phường Đông Quang**
(Cấp lần đầu: ngày 23 tháng 6 năm 2025)
(Điều chỉnh lần thứ nhất: ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

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; sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ;

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

Căn cứ Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu dân cư thuộc khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang);

Căn cứ Công văn số 452/UBND-KTHT&ĐT ngày 07/8/2025 của UBND phường Đông Quang về việc đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư

dự án khu dân cư thuộc khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn (nay là phường Đông Quang);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 10571/TTr-STC ngày 14/10/2025 và Công văn số 11380/STC-ĐTĐN ngày 31/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khu dân cư thuộc khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn tại phường Đông Quang với các nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất

Tên dự án tại Điều 1 Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh được điều chỉnh thành: *“Khu dân cư thuộc khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn, phường Đông Quang”*.

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai

Quy mô xây dựng tại điểm b khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh được điều chỉnh thành: *“Quy mô xây dựng: Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước toàn bộ các công trình nhà ở theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu di tích thắng cảnh Mật Sơn, thành phố Thanh Hóa (MBQH 3791/QĐ-UBND ngày 05/10/2017) được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 5549/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 tại các lô: (i) Từ lô BT01-01 đến lô BT01-11; từ lô BT02-01 đến lô BT02-11; từ lô BT03-01 đến lô BT03-23; từ lô BT04-01 đến lô BT04-18; từ lô BT05-01 đến lô BT05-16 (số tầng 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng 60%, diện tích sàn 42.024,4 m², chiều cao công trình 10,8m); (ii) Từ lô LK13-01 đến lô LK13-29 (số tầng 3 - 4 tầng, mật độ xây dựng 100%, diện tích sàn 10.668,8 m², chiều cao công trình 14,6 m)”*.

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba

Địa điểm thực hiện dự án tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh được điều chỉnh thành: *“Tại phường Đông Quang, tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định tại MBQH 3791/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh; điều chỉnh tại Quyết định số 5549/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND thành phố Thanh Hóa”*.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đối với các cơ quan quản lý nhà nước

a) Giao UBND phường Đông Quang

- 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 cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, điều chỉnh. 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 pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh về các nội dung công việc có liên quan đến việc tổ chức triển khai thực hiện dự án.

b) Giao Sở Xây dựng

- Phối hợp với UBND phường Đông Quang 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, kinh doanh 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 phường Đông Quang 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 phường Đông Quang thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND phường Đông Quang và các ngành, đơn vị liên quan, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến và sự đảm bảo các điều kiện khác theo quy định hiện hành của pháp luật (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 hiện hành của pháp luật, nhất là việc tham mưu thẩm định, thỏa thuận, phê duyệt các hồ sơ, thủ tục về xây dựng, đất đai, môi trường, lựa chọn nhà đầu tư, xác định nghĩa vụ tài chính, tính tiền sử dụng đất...; báo cáo, đề xuất với Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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 và đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

b) Thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

c) 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, điều chỉnh và đảm bảo khớp

nổi 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, phải sửa chữa hoàn trả lại theo quy định (phải có văn bản cam kết hoàn trả nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án). Chỉ được khai thác, kinh doanh 108 căn nhà ở sau khi hoàn thành việc đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước các căn nhà ở và đáp ứng đủ các điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định.

d) Không được chuyển nhượng nhà ở cho người nước ngoài sở hữu nhà ở tại khu dân cư thuộc khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn, phường Đông Quang.

đ) 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.

e) 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 các nội dung quy định tại Quyết định này.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh.

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; Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND phường Đông Quang và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi một bản cho UBND phường Đông Quang, một bản gửi Sở Tài chính và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Đảng ủy, HĐND phường Đông Quang;
- Lưu: VT, THĐT, NNMT, CNXDKH. (910.2025)

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



Mai Xuân Liêm