

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu nhà ở thuộc mặt bằng
quy hoạch khu xen cư Thọ Trúc, phường Quảng Thọ, thành phố Sầm 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 (nay là Bộ Tài chính) 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 Tờ trình số 1269/TTr-UBND ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc đề nghị thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu nhà ở thuộc MBQH khu xen cư Thọ Trúc, phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 3386/TTr-STC ngày 12/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu nhà ở thuộc mặt bằng quy hoạch khu xen cư Thọ Trúc, phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn, với các nội dung sau đây:

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 nhà ở thuộc mặt bằng quy hoạch khu xen cư Thọ Trú, phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, từng bước hoàn thiện hạ tầng khu vực, tạo khu dân cư mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu ở của dân cư và tái định cư, nâng cao đời sống tinh thần, vật chất của người dân khu dân cư và lân cận, tạo nguồn thu cho ngân sách để tái đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố theo Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 17/7/2017.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 17.776,84 m².

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 148 căn nhà ở liền kề tại các lô: CL-01 (từ CL-01:01 đến CL-01:38), CL-02 (từ CL-02:01 đến CL-02:38), CL-03 (từ CL-03:01 đến CL-03:38), CL-04 (từ CL-04:01 đến CL-04:12), CL-05 (từ CL-05:01 đến CL-05:22) thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu xen cư Thọ Trú, phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 734/QĐ-UBND ngày 09/3/2020 (*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 600 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

+ Sản phẩm nhà ở: 148 căn nhà ở liền kề.

+ Phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước 148 căn nhà ở liền kề. Sau khi hoàn thành việc đầu tư, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các căn nhà ở liền kề (khi đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật); đồng thời, phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 221 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 của dự án: 50 năm.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn. Phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định tại các lô: CL-01 (từ CL-01:01 đến CL-01:38), CL-02 (từ CL-02:01 đến CL-02:38), CL-03 (từ CL-03:01 đến CL-03:38), CL-04 (từ CL-04:01 đến CL-04:12), CL-05 (từ CL-05:01 đến CL-05:22) thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu xen cư Thọ Trúc, phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 734/QĐ-UBND ngày 09/3/2020.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 3 năm kể từ khi Nhà nước bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án 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.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Dự án thuộc diện không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

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 thành phố Sầm 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 pháp luật, 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 thành phố Sầm 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 thành phố Sầm 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 thành phố Sầm Sơn thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; UBND thành phố Sầm 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:

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) 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 (phải có văn bản cam kết hoàn trả nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án).

c) Sau khi nhà đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 148 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 nhà ở thuộc mặt bằng quy hoạch khu xen cư Thọ Trúc, phường Quảng Thọ, thành phố Sầm Sơn.

đ) 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 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 thành phố Sầm 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 thành phố Sầm Sơn và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THĐT.

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



Mai Xuân Liêm