

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư thuộc khu vực di tích
thắng cảnh Mật Sơn thành phố Thanh Hóa**
(Cấp lần đầu: 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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

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 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 5068/TTr-STC ngày 16/6/2025 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư thuộc khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn, thành phố Thanh Hóa, 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 dân cư thuộc khu vực di tích thắng cảnh Mật Sơn, thành phố Thanh Hóa.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, tạo quỹ đất để phát triển nhà ở cho người dân, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa thành phố Thanh Hóa; khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án

a) Diện tích sử dụng đất: Khoảng 26.014,1m².

b) Quy mô xây dựng: Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước toàn bộ các công trình nhà ở liền kề 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 tại Quyết định số 5549/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 tại các lô: (i) Diện tích xây dựng 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) Diện tích xây dựng từ lô TĐC03-01 đến lô TĐC03-29 (số tầng 3 - 4 tầng, mật độ xây dựng 100%, diện tích sàn 10.668,8m², chiều cao công trình 14,6m).

(Quy mô cụ thể các hạng mục công trình xây dựng sẽ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt)

c) Quy mô dân số (dự kiến): Khoảng 900 người.

d) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội
- Sản phẩm nhà ở: 108 căn, bao gồm 79 lô biệt thự và 29 lô đất 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.

đ) 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 108 căn bao gồm 79 lô biệt thự và 29 lô đất 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 221.085.002.000 đồng. Vốn đầu tư dự án chỉ là dự kiến, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án, việc xác định tiền sử dụng 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 Thắng, thành phố Thanh Hóa (phường Đông Quang). Phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định tại các lô: BT01 (từ BT01-01 đến lô BT01-11); BT02 (từ lô BT02-01 đến lô BT02-11); BT03 (từ lô BT03-01 đến lô BT03-23); BT04 (từ lô BT04-01 đến lô BT04-18); BT05 (từ lô BT05-01 đến lô BT05-16); TĐC (từ lô TĐC03-01 đến lô TĐC03-29) thuộc MBQH 3791/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 3 năm, kể từ ngày được 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

1. Đối với các cơ quan quản lý nhà nước

a) Giao UBND thành phố Thanh Hóa

- 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 Thanh Hóa 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, đề xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

- Hướng dẫn UBND thành phố Thanh Hóa 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 Thanh Hóa thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND thành phố Thanh Hóa và các ngành, 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 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 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) 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). Chỉ được khai thác, kinh doanh 148 căn nhà ở liền kề sau khi hoàn thành việc đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt trước các căn nhà ở liền kề và đáp ứng đủ các điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định.

c) 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, thành phố Thanh Hóa.

d) 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.

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 các nội dung được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định này.

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: 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 thành phố Thanh 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 UBND thành phố Thanh Hóa 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;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THĐT, NNMT, CNXDKH. (451.2025)

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



Mai Xuân Liêm