

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu dân cư
tại thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống
(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;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tại Tờ trình số 1540/TTr-STNMT ngày 30/9/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu dân cư tại thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống; của Sở Tài chính tại Tờ trình số 3877/TTr-STC ngày 22/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu dân cư tại thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống, 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 tại thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới nhằm hiện thực hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông

Cổng, huyện Nông Cống (tại khu đất thu hồi của Công ty cổ phần xây dựng và TM Xuân Hưng) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 25/3/2024, với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở trên địa bàn, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân; góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 2.426,3m².

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới theo quy hoạch được duyệt; xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước toàn bộ 08 lô đất ở liền kề, 04 lô đất ở biệt thự theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 25/3/2024.

- Quy mô dân số: Khoảng 40 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: 08 lô đất ở liền kề, 04 lô đất ở biệt thự.

- 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây thô, hoàn thiện mặt trước toàn bộ 08 lô đất ở liền kề, 04 lô đất ở biệt thự theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành việc đầu tư, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các căn nhà ở liền kề và biệt thự; 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 Nông Cống quản lý, sử dụng chung theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình của dự án): Khoảng 27,3 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; 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 thị trấn Nông Công, huyện Nông Công, tỉnh Thanh Hóa.

Phạm vi, ranh giới khu đất được giới hạn theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Minh Thọ, thị trấn Nông Công, huyện Nông Công (tại khu đất thu hồi của Công ty cổ phần xây dựng và TM Xuân Hưng) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 25/3/2024.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 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 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- 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 các 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 có 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường và nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đấu nối giao thông của dự án theo quy định.

c) 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 huyện Nông Cống chịu trách nhiệm 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 toàn bộ 08 lô đất ở liền kề, 04 lô đất ở biệt thự theo quy hoạch được duyệt 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 dân cư tại thị trấn Nông Cống, huyện Nông Cống.

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, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Nông Cống 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 Nông nghiệp và Môi trường 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;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THĐT.

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



Mai Xuân Liêm