

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án  
Khu dân cư đô thị số 02 tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa**  
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2022)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;*

*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 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công 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;

Căn cứ Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 17/7/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất trồng rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (đợt 1) năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 3731/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Hoằng Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ văn bản số 6906/UBND-CN ngày 18/5/2022 của UBND tỉnh về việc 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 tại 02 dự án: Khu dân cư đô thị số 01 tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa và Khu dân cư đô thị số 02 tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa; Công văn số 19510/UBND-THKH ngày 09/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao triển khai thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh năm 2021 (đợt 4);

Căn cứ Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 4236/SKHĐT-TĐ ngày 24/6/2022 về việc đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị số 02 tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị số 02 tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định khác có liên quan.

2. Tên dự án: Khu dân cư đô thị số 02 tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa.

3. Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 23/02/2022; xây dựng khu đô thị hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; nâng cao môi trường sống khu dân cư và hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư; khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có trên địa bàn, tạo nguồn thu cho ngân sách để phát triển kinh tế - xã hội của huyện Hoàng Hóa.

#### 4. Quy mô dự án

4.1. *Quy mô sử dụng đất của dự án:* 496.034,9 m<sup>2</sup>.

4.2. *Quy mô đầu tư:* Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội Khu dân cư đô thị số 02, với quy mô sử dụng đất 496.034,9 m<sup>2</sup> theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 23/02/2022, cụ thể như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án (gồm: San nền, giao thông nội thị, giao thông đối ngoại, cây xanh khu ở, cây xanh - mặt nước; trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, điện chiếu sáng, viễn thông thụ động, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy,...).

- Công trình hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng 03 Nhà văn hóa; bãi đỗ xe; công viên cây xanh đô thị; thể dục thể thao; trường mầm non (diện tích đất xây dựng 4.069,3 m<sup>2</sup>); công trình chợ (diện tích đất xây dựng 9.447,5 m<sup>2</sup>).

Đối với khu đất xây dựng trường tiểu học (4.090,7 m<sup>2</sup>), khu đất Y tế (670 m<sup>2</sup>), sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao khu đất cho Nhà nước để đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Công trình nhà ở:

+ Đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước 610 căn nhà theo Công văn số 6906/UBND-CN ngày 18/5/2022 của UBND tỉnh.

+ Đối với 15 lô đất liền kề từ LK-Z20:01 đến LK-Z20:15: Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước để bố trí tái định cư dự án theo quy định.

4.3. *Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:* Nhà ở liền kề, biệt thự; đất chia lô liền kề, biệt thự.

4.4. *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:* Dự án hình thành 1.449 lô đất xây dựng nhà ở (1.364 lô liền kề; 85 lô biệt thự) với diện tích 163.089,5 m<sup>2</sup>, trong đó: 610 lô đất nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị đi qua dự án không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án theo Công văn số 6906/UBND-CN ngày 18/5/2022 của UBND tỉnh; 824 lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án; 15 lô đất

từ LK-Z20:01 đến LK-Z20:15, sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao cho Nhà nước để bố trí tái định cư dự án theo quy định.

4.5. *Quy mô dân số*: Dự kiến khoảng 7.245 người.

4.6. *Quy đất phát triển nhà ở xã hội*: Không.

4.7. *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án*

a) Về phương án đầu tư xây dựng: Phương án đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo đúng quy mô, diện tích đất và các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao,... trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 và đảm bảo tính đồng bộ của dự án.

b) Về quản lý hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đô thị số 2 tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại xã Hoằng Đồng, huyện Hoằng Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình; đồng thời, đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý.

- Công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội (gồm: 03 Nhà văn hóa; bãi đỗ xe; công viên cây xanh đô thị; thể dục thể thao) bàn giao lại cho Nhà nước quản lý.

- Công trình trường mầm non và công trình chợ: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư hoàn thiện công trình theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng công trình để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

- Đối với khu đất giáo dục (trường tiểu học); khu đất y tế: Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao khu đất cho Nhà nước để đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Công trình nhà ở (tổng 1.449 lô đất xây dựng nhà ở): Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước các lô đất ở theo Công văn số 6906/UBND-CN ngày 18/5/2022 của UBND tỉnh. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ phần thô, hoàn thiện mặt trước các lô đất trên và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, 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 của pháp luật có liên quan; trong đó:

+ 610 lô đất theo Công văn số 6906/UBND-CN ngày 18/5/2022 của UBND tỉnh, nhà đầu tư không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

+ 824 lô đất nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện đúng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản theo quy định tại Khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan.

+ 15 lô đất liền kề từ LK-Z20:01 đến LK-Z20:15: Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước để bố trí tái định cư theo quy định.

c) Về quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án do Nhà nước quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư dự án: Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án 1.954.900 triệu đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 1.882.563 triệu đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: 72.337 triệu đồng.

Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định. Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; 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. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Hoàng Đồng và xã Hoàng Thịnh, huyện Hoàng Hóa.

*Ranh giới dự án:* Phía Bắc giáp Mặt bằng khu dân cư 14 xã Hoàng Đồng; phía Nam giáp đất ở, đất cây xanh và đền Đức Thánh Đồn theo quy hoạch; phía Đông giáp đường giao thông, đất dân cư hiện trạng, đất thương mại dịch vụ và đất cây xanh theo quy hoạch; phía Tây giáp đất thương mại dịch vụ tổng hợp.

7. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm (*người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định*).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 05 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư); dự kiến từ Quý I/2023 đến Quý IV/2027.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: Nhà đầu tư 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

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung đã được chấp thuận nêu trên.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Hoàng Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, 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; xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng dự án và ký cam kết với nhà đầu tư; sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với các đơn vị liên quan để tiếp nhận, quản lý phần diện tích hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích khu đất giáo dục (trường tiểu học), khu đất y tế và các lô đất tái định cư để bố trí tái định cư dự án theo quy định.

- Giao Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa (trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) phối hợp với UBND huyện Hoàng Hóa và các đơn vị liên quan, tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định.

- Giao các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa, UBND huyện Hoàng Hóa và các 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 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 đúng quy định hiện hành của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư đô thị số 02 tại xã Hoàng Đồng, huyện Hoàng Hóa

- 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.

- 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; trong đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình và dịch vụ khác thuộc dự án theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định khác có liên quan và các nội dung tại Quyết định này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Hoàng Hóa và các đơn vị liên quan để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng

kỹ thuật, hạ tầng xã hội, diện tích khu đất giáo dục (trường tiểu học), khu đất y tế và các lô đất tái định cư để bố trí tái định cư dự án theo nội dung chấp thuận.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Hoằng 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 Sở Tài Nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư và UBND huyện Hoằng Hóa mỗi đơn vị một bản 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;
- Lưu: VT, THKH, CN. (312.2022)

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



**Mai Xuân Liêm**