

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Tân Thịnh Thanh Hoá**  
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2023)

**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 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 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 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số  
148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung  
một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số  
10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một  
số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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 164/NQ-HĐND ngày 11 tháng 10 năm 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 2) năm 2021;*

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

*Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 1896-  
CV/VPTU ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc danh mục*

*dự án đầu tư có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh năm 2021 (đợt 4) và Công văn số 4362-CV/VPTU ngày 20/10/2023 của Văn phòng Tỉnh uỷ về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Tây Bắc đường vành đai phía Tây tại xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn và phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa;*

*Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Sở Tài nguyên và Môi trường nộp và ý kiến của các cơ quan liên quan;*

*Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 5907/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 18/9/2023 và Công văn số 7420/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 13/11/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Tân Thịnh Thanh Hoá, 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.

2. Tên dự án: Khu dân cư Tân Thịnh Thanh Hoá.

3. Mục tiêu đầu tư: 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 và huyện Đông Sơn; khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

4. Quy mô dự án:

a) *Quy mô sử dụng đất của dự án:* Khoảng 35,41 ha.

b) *Quy mô đầu tư*

- Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; san nền; giao thông; đất cây xanh - mặt nước; cây xanh - TĐTT; đất cây xanh - cây xanh công viên, hạ tầng kỹ thuật đầu mối, bãi đỗ xe...); các công trình công cộng (NVH); công trình Trung tâm văn hóa thể thao; công trình Trường THPT, công trình dịch vụ thương mại; công trình nhà ở xã hội; xây thô và hoàn thiện mặt trước 470 lô đất ở liền kề theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Bắc đường vành đai phía Tây tại xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn và phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 theo quy định của pháp luật, bao gồm:

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; san nền; giao thông; đất cây xanh - mặt nước; đất cây xanh - cây xanh công viên, hạ tầng kỹ thuật đầu mối, bãi đỗ xe..., với diện tích đất quy hoạch là: 354.112,7 m<sup>2</sup> (không bao gồm diện tích đất dân cư hiện trạng (DCHT-01) là 3.757,3 m<sup>2</sup>).

+ Đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi thực

hiện dự án bao gồm: Nhà văn hóa (NVH); công trình Trung tâm văn hóa thể thao (TTVH-TT); công trình Trường THPT (GD-01); cây xanh - thể dục thể thao (CX-TDĐT).

+ Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt trước 470 lô 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 (các tuyến đường D03, D10 N03, N05, N07A, D11, D12) theo Công văn số 8915/UBND-CN ngày 22/6/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

+ Đầu tư xây dựng công trình thương mại thuộc dự án: Công trình dịch vụ thương mại, chợ (DVTM-01).

+ Đầu tư xây dựng hoàn thiện nhà ở xã hội (NOXH).

+ Đối với phần diện tích đất bố trí tái định cư (TĐC-01 và TĐC-02 theo quy hoạch): Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất phải di chuyển GPMB theo quy định.

*c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:* Khoảng 1.798 lô đất và căn nhà ở xây thô, căn hộ chung cư, tái định cư (gồm: 384 lô đất xây dựng nhà ở liền kề; 470 căn nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt trước và khoảng 927 căn hộ chung cư nhà ở xã hội; 17 lô đất ở tái định cư).

Sau khi Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện dự án phải đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở xã hội, xây thô, hoàn thiện mặt trước 470 căn nhà ở theo đúng thiết kế đô thị, quy định tại Công văn số 8915/UBND-CN ngày 22/6/2022 của UBND tỉnh và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, 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.

*d) Quy mô dân số:* Khoảng 6.000 người.

*e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:* Khu đất quy hoạch nhà ở xã hội (NOXH) có diện tích là 20.380,70 m<sup>2</sup>.

*f) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:*

- Đối với hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt và thực hiện phương án quản lý hạ tầng đô thị như sau:

+ Sau khi đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; san nền; giao thông; đất cây xanh - mặt nước; đất cây xanh - cây xanh công viên; cây xanh - thể dục thể thao; hạ tầng kỹ thuật đầu mối, bãi đỗ xe..., nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi thực hiện dự án bao gồm: Nhà văn hóa (NVH) sau khi đầu tư hoàn thành các công trình này nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định.

+ Đối với các công trình: Trung tâm văn hóa thể thao (TTVH-TT); công trình Trường THPT (GD-01); nhà ở xã hội (NOXH), xây thô và hoàn thiện các công trình nhà ở liền kề: Sau khi đầu tư hoàn thành, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua), quản lý, vận hành theo quy định của pháp luật.

+ Đối với phần diện tích đất bố trí tái định cư (TĐC-01 và TĐC-02 theo quy hoạch): Sau khi đầu tư hoàn thành, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất phải di chuyển GPMB theo quy định.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do nhà nước quản lý theo quy định.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 2.649.312.894.000 đồng; trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 2.585.645.099.000 đồng;

- Sơ bộ chi phí bồi thường GPMB: 63.667.795.000 đồng.

Nguồn vốn: Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định.

- Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án 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 và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng thầu của dự án, việc xác định tiền sử dụng đất được thực hiện theo các 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 được sử dụng đất ổn định, lâu dài*).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn và phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa.

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 IV năm 2023 đến Quý III năm 2028.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và 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 của dự án đã được chấp thuận nêu trên.

- Trong quá trình thực hiện dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp chặt chẽ với UBND thành phố Thanh Hóa, UBND huyện Đông Sơn, 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 và ký cam kết với nhà đầu tư và xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện GPMB dự án. Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa, UBND huyện Đông Sơn, để tiếp nhận, quản lý phần diện tích: Hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất bãi đỗ xe, đất nhà văn hóa, đất khuôn viên cây xanh.

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

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên 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 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); 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; đồng thời, cập nhật tên gọi dự án vào các văn bản liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu dân cư Tân Thịnh Thanh Hoá:

- 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 khai thác, kinh doanh bất động sản (các lô đất ở) 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 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo nội dung chấp thuận.

### **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: Kế hoạch và Đầu tư,

Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên 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; Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư tư này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH(Đông-64773).

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



**Mai Xuân Liêm**