

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành
(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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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;

Căn cứ Tờ trình số 775/TTr-SNNMT ngày 24/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 6361/TTr-STC ngày 13/7/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, 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 hỗn hợp B-HH.

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, hình thành khu dân cư mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho tuyến Đại lộ Nam sông Mã, Đại lộ Nguyễn Hoàng; đồng thời, đáp ứng nhu cầu nhà ở dạng chung cư cao tầng, nhà ở liền kề của người dân khu vực; góp phần chỉnh trang đô thị, tăng thu cho ngân sách địa phương.

4. Quy mô dự án

a) Diện tích sử dụng đất: Khoảng 46.323,77 m².

b) Quy mô xây dựng: Nhà chung cư hỗn hợp (gồm: căn hộ chung cư, dịch vụ thương mại) và các công trình sân, đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đỗ xe; nhà ở liền kề (xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài); nhà văn hóa; trạm xử lý nước thải; công viên cây xanh; bãi đỗ xe; đường giao thông; hạ tầng kỹ thuật khu đất trường mầm non và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt theo quy định của pháp luật (*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*).

c) Quy mô dân số (dự kiến): Khoảng 2.268 người.

d) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Sản phẩm nhà ở: 675 căn hộ chung cư, 81 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.

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 dựng toàn bộ các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

- Đối với nhà chung cư hỗn hợp, nhà ở liền kề: Nhà đầu tư trúng đấu giá được quyền khai thác, kinh doanh khi đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, công cộng trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà), bao gồm: sân, đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đỗ xe thuộc phạm vi đầu tư xây dựng nhà chung cư (diện tích 8.472,31m²): Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho các chủ sở hữu nhà chung cư để quản lý, vận hành theo quy định của pháp luật.

- Đối với các công trình nhà văn hoá, công viên cây xanh, đường giao thông, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (diện tích 20.619,06 m²), khu đất xây dựng công trình trường mầm non (diện tích 2.979,93 m²): Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nhà đầu tư bàn giao lại phần diện tích này cho cơ quan nhà nước quản lý, sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng đô thị ngoài dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật; trong quá trình thực hiện đầu tư dự án nhà đầu tư phải thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, tránh làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án và phải chịu trách nhiệm sửa chữa nếu dễ xảy ra hư hỏng.

5. Vốn đầu tư dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): Khoảng 1.781,5 tỷ 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: Phường Hạc Thành; phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định theo lô đất B-HH thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 18/4/2025.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 5 năm, kể từ khi Nhà nước bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

a) Theo Phụ lục II và Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và Văn bản số 4525/BTC-PC ngày 09/4/2025 của Bộ Tài chính: (1) Mục tiêu hoạt động của dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; (2) Địa điểm thực hiện dự án không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

b) Căn cứ, điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành về thuế, kế toán, đất đai.

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 Trung tâm Phát triển quỹ đất 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.

- Tổ chức giám sát chặt chẽ công tác đấu giá quyền sử dụng đất thuộc phạm vi quản lý đảm bảo công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định pháp luật trong đấu giá đất.

- 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 Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan, xác định, thẩm định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án phù hợp, sát với giá thị trường, tạo nguồn thu cao nhất cho ngân sách nhà nước, đảm bảo theo quy định.

c) Giao Sở Xây dựng

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa, UBND phường Hạc Thành 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 phường Hạc Thành và nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đấu nối giao thông dự án 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 phường Hạc Thành 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 sự đảm bảo các điều kiện khác theo quy định hiện hành của pháp luật (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, các loại thuế, phí...; báo cáo, đề xuất với UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- 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.

- 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 các căn hộ chung cư, căn nhà ở liền kề khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Không được chuyển nhượng nhà ở cho người nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nhà ở, đất đai, các quy định có liên quan khác và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư này.

- 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. 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; Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND phường Hạc Thành 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, một bản gửi Sở Tài chính 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. (535.2025)

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



Mai Xuân Liêm