

Số: 22/ /QĐ-UBND

Sơn La, ngày 07 tháng 02 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu nhà ở tại vị trí trụ sở Kho bạc nhà nước (cũ), thị trấn
Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La
(cấp lần đầu: ngày 07 tháng 02 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
- Căn cứ 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 Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;*
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*
- Căn cứ 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 Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;*
- 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 Kế hoạch và Đầu tư về 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;*
- Căn cứ Công văn số 1381-CV/TU ngày 01 tháng 01 năm 2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở tại vị trí trụ sở Kho bạc nhà nước (cũ), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;*

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 865/BC-SKHĐT ngày 19 tháng 11 năm 2021 và Báo cáo số 37/BC-SKHĐT ngày 20 tháng 01 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại vị trí trụ sở Kho bạc nhà nước (cũ), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La do UBND huyện Mộc Châu đề xuất, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

1.1. Theo điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai; điểm a khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở; khoản 4 điều 7 Nghị định số 167/2021/NĐ-CP ngày 31/12/2017; điểm a khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư và theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định “*đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc diện phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư đã được giải phóng mặt bằng*”.

1.2. Khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại vị trí trụ sở Kho bạc nhà nước (cũ), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã được sắp xếp lại, xử lý nhà, đất: Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện UBND huyện Mộc Châu đang được giao quản lý (tại Quyết định số 2891/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Sơn La), như vậy, dự án thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá tài sản trên đất và quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Luật quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017; Luật Đầu tư năm 2020.

2. Tên dự án: Khu nhà ở tại vị trí trụ sở Kho bạc nhà nước (cũ), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

3. Mục tiêu đầu tư dự án

Xây dựng Khu dân cư đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật và nhà ở với tổng diện tích dự án là 1.219,09m² theo phương án tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Mộc Châu phê duyệt tại Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2020, góp phần tạo quỹ nhà ở cho huyện Mộc Châu và góp phần tạo kiến trúc, cảnh quan, môi trường chung của huyện, tạo môi trường sống chất lượng cao, ổn định, lâu dài cho người dân, góp phần cải tạo cơ sở hạ tầng xã hội, phát triển kinh tế - xã hội huyện Mộc Châu.

4. Quy mô đầu tư dự án

Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình nhà ở theo quy định, cụ thể:

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 50 người.

4.2. Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích dự án là 1.219,09m², trong đó:

- Giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích 242,58m², gồm các hạng mục: Hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng... theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô: Tổng số lô đất ở là 09 lô với diện tích 976,51m²; Tổng số nhà ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 09 căn với tổng diện tích sàn xây dựng 3.853,46m² (mật độ xây dựng 74,72% - 79,76%; số tầng: 05; hệ số sử dụng đất tối đa: 3,74 - 3,99 lần) theo thiết kế mẫu được duyệt (nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng đấu giá).

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến thực hiện dự án

5.1. Tổng vốn đầu tư khoảng **20.327 triệu đồng** (Hai mươi tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu đồng)

Trong đó:

- Tổng mức đầu tư phần xây dựng:	16.108 triệu đồng
+ Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:	904 triệu đồng
+ Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở:	15.204 triệu đồng
- Chi phí dự phòng:	1.611 triệu đồng
- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng:	2.608 triệu đồng

5.2. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư được lựa chọn.

6. Thời hạn hoạt động dự án

6.1. Thời gian xây dựng không quá 09 tháng và thời gian kinh doanh bất động sản không quá 24 tháng.

6.2. Thời hạn cho thuê đất là 50 năm (đối với đơn vị trúng đấu giá) kể từ thời điểm nhà nước giao đất, cho thuê đất khi đơn vị chuyển nhượng; người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 3, Điều 126, Luật đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật hiện hành.

7. Địa điểm xây dựng, phạm vi ranh giới dự án

7.1. Vị trí, địa điểm: Thuộc tiểu khu 6, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu. Tổng diện tích dự án là 1.219,09m², hiện trạng sử dụng đất không có đất

lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng cần chuyển đổi mục đích sử dụng.

7.2. Phạm vi ranh giới

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 6;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đường Vũ Xuân Thiều;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng.

8. Dự kiến tiến độ thực hiện dự án

8.1. Tổng thời gian thực hiện dự kiến 21 tháng, trong đó:

- Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt dự án: 06 tháng (*Từ Quý I/2022*).
- Thời gian đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: không quá 06 tháng (*Từ Quý III/2022*).
- Thời gian đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài nhà ở: không quá 09 tháng (*Từ Quý I/2023*).

8.2. Thời gian kinh doanh bất động sản: Không quá 24 tháng (*Từ Quý IV/2023*).

9. Sơ bộ sản phẩm dịch vụ cung cấp

9.1. Tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở xây thô: Tổng số nhà ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 09 căn với tổng diện tích sàn xây dựng 3.853,46m² (*mật độ xây dựng 74,72% - 79,76%; số tầng: 05; hệ số sử dụng đất tối đa: 3,74 - 3,99 lần*) theo thiết kế mẫu được duyệt

9.2. Phương án tiêu thụ sản phẩm: Thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

9.3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án thực hiện theo quy hoạch được duyệt; hạ tầng bên trong hàng rào dự án chủ đầu tư thực hiện và có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

10. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội

Không bố trí đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội (*lý do: Theo kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2021-2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2020 chưa phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Mộc Châu; mặt khác, đô thị Mộc Châu là đô thị loại 4, theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về*

phát triển và quản lý nhà ở xã hội: “Tại các đô thị loại IV và loại V, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được phê duyệt hoặc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để yêu cầu chủ đầu tư dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội”, do vậy, việc chưa bố trí đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở tại vị trí trụ sở Kho bạc nhà nước (cũ), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La phù hợp với quy định pháp luật về nhà ở, định hướng phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2021-2025).

11. Điều kiện đối với Nhà đầu tư: Để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì Nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

11.1. Có năng lực tài chính đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Tại khoản 2 Điều 14 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, cụ thể: Có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha; Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

11.2. Không vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Mộc Châu

1.1. Thẩm định, xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường cho dự án.

1.2. Phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, tiến độ, chất lượng công trình, hiệu quả của dự án được chấp thuận đầu tư và các quy định hiện hành.

1.3. Phối hợp với các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

1.4. Nhận chuyển giao các công trình mà chủ đầu tư chuyển giao cho nhà

nước, quản lý, khai thác theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì theo các quy định của pháp luật sau khi ký nhận chuyển giao.

1.5. UBND huyện Mộc Châu, UBND thị trấn Mộc Châu có trách nhiệm phối hợp trong việc đảm bảo an ninh khu vực, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ nơi thực hiện dự án; cung cấp thông tin phục vụ thực hiện dự án.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

2.1. Hướng dẫn UBND huyện Mộc Châu thẩm định, xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án Khu nhà ở tại vị trí trụ sở Kho bạc nhà nước (cũ), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2.2. Chủ trì và phối hợp trong việc thực hiện quy trình giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho đơn vị, tổ chức trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai; hướng dẫn đơn vị, tổ chức trúng đấu giá thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực quản lý ngành.

2.3. Phối hợp với các sở, ngành có liên quan và UBND huyện Mộc Châu bàn giao khu đất tại thực địa cho đơn vị, tổ chức trúng đấu giá theo quy định.

3. Sở Tài chính

3.1. Chủ trì phối hợp với các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và đầu tư, Tư pháp và UBND huyện Mộc Châu trình UBND tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định giá khởi điểm theo quy định.

3.2. Có trách nhiệm thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị còn lại của tài sản trên đất, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

3.3. Tổng hợp giá trị tài sản trên đất, giá trị quyền sử dụng đất đã được Hội đồng thẩm định giá khởi điểm thống nhất thông qua; Trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản trên đất, quyền sử dụng đất thuê tại Kho bạc Nhà nước (cũ) Tiểu khu 6, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La theo đúng quy định.

3.4. Chủ trì, phối hợp với Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và đầu tư, Tư pháp và UBND huyện Mộc Châu thực hiện quy trình tổ chức bán đấu giá tài sản trên đất, quyền sử dụng đất thuê theo quy định.

3.5. Lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản; chủ trì giám sát quá trình bán đấu giá tài sản theo quy định.

3.6. Thương thảo, ký hợp đồng với đơn vị, tổ chức trúng đấu giá tài sản.

3.7. Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và UBND huyện Mộc Châu bàn giao đất, tài sản gắn liền trên đất tại thực địa cho đơn vị, tổ chức trúng đấu giá.

3.8. Đơn đốc đơn vị, tổ chức trúng đấu giá nộp tiền theo quy định.

4. Các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Cục thuế tỉnh, UBND huyện Mộc Châu và Đơn vị trúng đấu giá thực hiện dự án có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án những nội dung thuộc lĩnh vực ngành, địa phương quản lý (*tài chính, đất đai, môi trường, nhà ở, xây dựng, sắp xếp tài sản công, kinh doanh bất động sản,...*) đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Cục trưởng Cục thuế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Mộc Châu và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 (ba) bản gốc; 01 bản lưu tại UBND huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, 01 bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La, 01 bản lưu Văn phòng UBND tỉnh Sơn La; sao gửi các Sở, ngành tham gia thẩm định và các cơ quan, đơn vị liên quan để phối hợp triển khai thực hiện theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- Huyện ủy, UBND huyện Mộc Châu;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KSTTCH, KGVX, KT, NC, TH. 50b.

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



Đặng Ngọc Hậu