

## BÁO CÁO

Về việc rà soát quá trình tiếp nhận dự án "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Lạc Hồng Phúc" của Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
C.V ĐẾN	Số: 2695
	Ngày: 15/3/2019
	Chuyển: .....
	Lưu hồ sơ: .....

Kính gửi:

- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Ủy Ban nhân dân tỉnh,

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 1446-TB/TU ngày 12/12/2018 và của UBND tỉnh tại Thông báo số 484/TB-UBND ngày 13/12/2018 về việc giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và địa phương, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật cụ thể trong từng giai đoạn tổ chức rà soát toàn bộ các bước các nội dung liên quan đến quá trình tiếp nhận dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào.

Ngày 26/12/2018, Sở kế hoạch có Công văn số 2793/SKHĐT-KTĐN về việc rà soát đối với dự án "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Sở Kế hoạch và Đầu tư mới nhận được ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Xây dựng (UBND huyện Mỹ Hào và Sở Tài chính chưa có ý kiến trả lời).

Trên cơ sở kết quả rà soát của các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo Ban thường vụ Tỉnh ủy và UBND tỉnh như sau:

**1. Quá trình tiếp nhận, lựa chọn nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối"**

- Trên cơ sở hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư, ý kiến tham gia góp ý của các sở ngành, Ban thường vụ Tỉnh ủy đồng ý về chủ trương tiếp nhận dự án "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối" trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào tại Thông báo số 823-TB/TU ngày 02/3/2010.

- Ngày 18/3/2010, UBND tỉnh có Thông báo số 83/TB-UBND về việc đồng ý chủ trương đầu tư dự án "Xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối" với mục tiêu: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đầu tư xây

dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án xây dựng khu nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, khu nhà ở thương mại theo quy hoạch chi tiết khu đô thị phố nổi phía Bắc đường 5 – phân khu B được duyệt.

- Ngày 10/01/2011, UBND tỉnh đã phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nổi tại Quyết định số 35/QĐ-UBND.

- Ngày 23/12/2011, trên cơ sở ý kiến của các Sở: Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính và hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư, Sở Xây dựng đã thẩm định và có Tờ trình số 126/TTr-SXD về việc chấp thuận dự án đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng làm chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 và Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê.

- Ngày 04/12/2012, UBND tỉnh có Công văn số 137/UBND-KT1 về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở công nhân nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nổi. Theo đó UBND tỉnh đã chấp thuận Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng làm chủ đầu tư dự án tại khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng - Phố Nổi; hình thức đầu tư: Nhà đầu tư được giao đất để thực hiện dự án sau khi đã hoàn thành các thủ tục theo quy định và nộp tiền sử dụng đất theo quy định của nhà nước và địa phương; ưu đãi đầu tư: Nhà đầu tư được cấp có thẩm quyền xem xét cho hưởng các chính sách ưu đãi đầu tư đối với phần diện tích đất xây dựng khu nhà ở công nhân trong khu công nghiệp theo Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Chính phủ và các quy định khác của nhà nước cũng như địa phương.

Như vậy, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư “Xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nổi” đã được Sở Xây dựng tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện theo quy định của Nghị định của Luật nhà ở năm 2005, Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 và Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

## **2. Đối với việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án**

- Ngày 10/01/2011, UBND tỉnh có Quyết định số 35/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nổi. Theo đó, quy mô của dự án trên khu đất có diện tích là 151.361 m<sup>2</sup>.

- Ngày 29/12/2016 UBND tỉnh Hưng Yên có Quyết định số 3219/QĐ-UBND về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nổi. Theo đó, phạm vi ranh giới

và quy mô diện tích của dự án giữ nguyên là 151.361 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất có điều chỉnh nhỏ so với quy hoạch được duyệt.

Do ranh giới thực hiện dự án có sự điều chỉnh so với quy hoạch được duyệt (điều chỉnh hành lang an toàn đường điện 110 Kv và mở rộng ranh giới phía tây của dự án sau khi thu hồi quỹ đất xen kẹt giữa ranh giới của dự án và nghĩa trang nhân dân (làm thương mại dịch vụ và cây xanh)), Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 20/TTr-SXD ngày 31/01/2018 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng - Phố Nối và được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 460/QĐ-UBND ngày 02/02/2018. Theo đó, quy mô diện tích quy hoạch được điều chỉnh từ 151.361 m<sup>2</sup> thành 156.454 m<sup>2</sup>

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất của dự án Xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối” qua các lần điều chỉnh

TT	Loại đất	Năm 2011		Điều chỉnh năm 2016		Điều chỉnh năm 2018	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	<b>Đất ở</b>	<b>79.752</b>	<b>52,7</b>	<b>77.012</b>	<b>50,88</b>	<b>72.635</b>	<b>46,43</b>
	<i>Đất nhà ở công nhân</i>	<i>23.624</i>		<i>20.918</i>		<i>23.994</i>	
	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	<i>38.052</i>		<i>44.853</i>		<i>44.853</i>	
	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>10.290</i>		<i>3.787</i>		<i>3.787</i>	
	<i>Đất công trình hỗn hợp</i>	<i>7.786</i>		<i>7.454</i>			
2	<b>Đất công cộng</b>	<b>4.326</b>	<b>2,9</b>	<b>5.426</b>	<b>3,58</b>	<b>4.204</b>	<b>2,69</b>
	<i>Đất trường học</i>	<i>2.260</i>		<i>3.104</i>		<i>3.104</i>	
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>844</i>		<i>1.100</i>		<i>1.100</i>	
	<i>Đất hành chính dự án</i>	<i>1.222</i>		<i>1.222</i>			
3	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>					<b>12.169</b>	<b>7,78</b>
4	<b>Đất cây xanh – sân chơi</b>	<b>14.939</b>	<b>9,9</b>	<b>15.297</b>	<b>10,11</b>	<b>11.389</b>	<b>7,28</b>
5	<i>Đất giao thông</i>	<i>51.913</i>	<i>34,2</i>	<i>53.195</i>	<i>35,14</i>	<i>55.564</i>	<i>35,5</i>
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>36.103</i>		<i>34.262</i>		<i>35.148</i>	
	<i>Đường chính khu vực</i>	<i>15.810</i>		<i>18.933</i>		<i>18.933</i>	

	Bãi đỗ xe					1.483	
6	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	431	0,3	432	0,29	493	0,32
	<b>Tổng</b>	<b>151.361</b>	<b>100</b>	<b>151.361</b>	<b>100</b>	<b>156.454</b>	<b>100</b>

### 3. Đối với việc thực hiện các thủ tục đất đai

#### 3.1. Đối với việc thu hồi đất, giao đất cho thuê đất

Dự án đầu tư “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng - Phố Nối” là dự án xây dựng đô thị mới và nhà ở xã hội (Nhà ở Công nhân) được Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên chấp thuận trong danh mục các dự án cần thu hồi đất và phê duyệt các dự án sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh tại các Nghị quyết số 42/2015/NQ-HĐND ngày 14/12/2015 và số 84/2016/NQ-HĐND ngày 15/12/2016; phù hợp với kế hoạch sử dụng đất các năm 2016, 2017 của huyện Mỹ Hào đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 2749/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 và Quyết định số 3196/28/12/2016.

Khu đất thực hiện dự án là đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân và đất do UBND xã Nhân Hòa quản lý và được UBND huyện Mỹ Hòa đã thực hiện thu hồi đất và giải phóng mặt bằng theo thẩm quyền đã được UBND tỉnh ủy quyền thu hồi đất tại Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 28/8/2014.

Sau khi Giải phóng xong mặt bằng thực hiện dự án, Công ty cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc (đơn vị triển khai thực hiện dự án theo Quyết định số 1585/QĐ-UBND ngày 29/7/2016 của UBND tỉnh) đã hoàn thiện hồ sơ Giao đất cho thuê đất và được UBND tỉnh chấp thuận tại các Quyết định số 2758/QĐ-UBND ngày 24/11/2016; Quyết định số 590/QĐ-UBND ngày 17/02/2017; Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 02/6/2017; Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 19/10/2018.

Theo ý kiến rà soát của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 79/STNMT-CCQLĐĐ ngày 23/01/2018, “việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đủ căn cứ, đúng thẩm quyền theo các điều 52, 53, 59 Luật Đất đai”.

#### 3.2. Về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá

- Luật đất đai năm 2013 không quy định về việc giao đất, cho thuê đất đối với dự án đã lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ. Do dự án đã lựa chọn nhà đầu tư và chủ đầu tư đã tự ứng kinh phí để giải phóng mặt bằng dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh vận dụng giao đất, cho thuê đất lần 1 và điều chỉnh cơ cấu do thay đổi quy hoạch tại Quyết định số 2758/QĐ-UBND ngày 24/11/2016, Quyết định số 590/QĐ-UBND ngày 17/02/2017 theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 3

Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ khoản 6 Điều 100a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 61 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 03/3/2017), Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất do thay đổi quy hoạch tại các Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 02/6/2017, Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 do UBND tỉnh đã có văn bản chấp thuận chủ đầu tư dự án trước ngày 01/7/2014 khi Nghị định 43/2014/NĐ-CP có hiệu lực

### 3.3. Về điều kiện giao đất, cho thuê đất

- Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa: Dự án có sử dụng đất trồng lúa được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho phép chuyển mục đích đất trồng lúa tại Văn bản số 1480/TTg-KTN ngày 20/9/2013, đủ điều kiện chuyển mục đích theo khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai.

- Về điều kiện giao đất, cho thuê đất tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai: Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào số tiền Công ty cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc (đơn vị thực hiện dự án) đã tạm ứng để giải phóng mặt bằng lớn hơn số tiền phải ký quỹ nên được hoãn thực hiện ký quỹ theo quy định tại khoản 7 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ để trình UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất.

### 3.4. Về giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Sau khi Hội đồng thẩm định có ý kiến bằng văn bản, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt tại Tờ trình số 633/TTr-STNMT ngày 17/7/2017.

Ngày 26/7/2017, UBND tỉnh có Quyết định số 2051/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất tại xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào cho Công ty TNHH cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối. Việc xác định giá đất làm căn cứ tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất được thực hiện theo đúng trình tự theo quy định của pháp luật đất đai

Ngày 19/10/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2558/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất do trong quá trình thực hiện dự án có điều chỉnh quy hoạch. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thuê đơn vị tư vấn xác định đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với phần

diện tích do điều chỉnh quy hoạch và đang trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

#### **4. Đối với việc điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án**

*- Cấp Quyết định chủ trương đầu số 17/QĐ-UBND ngày 03/02/2016*

Trên cơ sở chấp thuận chủ nhà đầu tư thực hiện dự án của UBND tỉnh tại Công văn số 137/UBND-KT1 ngày 04/12/2012 đối với dự án “Xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối” và để thuận tiện trong việc thực hiện dự án đầu tư, Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng (có trụ sở tại Hà Nội) đã thành lập và ủy quyền cho Công ty TNHH đầu tư Lạc Hồng Hưng Yên triển khai thực hiện dự án đầu tư tại Hưng Yên và lập hồ sơ đề nghị cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án.

Ngày 28/01/2016, trên cơ sở hồ sơ đề nghị xin chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án “Xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối” của Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Báo cáo thẩm định số 142/BC-SKHĐT về việc đề nghị cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp Luật đầu tư năm Luật Đầu tư năm 2015, Nghị định 118/2015/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

Ngày 03/02/2016, trên cơ sở kết quả lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận dự án đầu tư và hồ sơ đề nghị cấp quyết định chủ trương đầu tư của nhà đầu tư, UBND tỉnh Hưng Yên đã cấp chủ trương đầu tư số 17/QĐ-UBND ngày 03/02/2016 về việc chấp thuận đối với dự án “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối”, theo đó Nhà đầu tư (chủ đầu tư theo quy định cũ) thực hiện dự án: Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng, đơn vị thực hiện dự án: Công ty TNHH đầu tư Lạc Hồng Hưng Yên.

*- Điều chỉnh lần 1: điều chỉnh đơn vị thực hiện dự án tại Quyết định số 1585/QĐ-UBND ngày 29/7/2016*

Sau khi được chấp thuận đầu tư, công ty đã tích cực thực hiện các thủ tục để đưa dự án đi vào hoạt động. Tuy nhiên do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế khiến nhà đầu tư khó khăn trong việc tiếp huy động nguồn vốn để thực hiện dự án ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án chậm so với cam kết và được UBND tỉnh chấp thuận. Do vậy, để tận dụng các nguồn lực đảm bảo tài chính thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được UBND tỉnh chấp thuận và phản ánh đúng hiệu quả hoạt động kinh doanh bất động sản cũng như phát huy khả năng kinh nghiệm của các cổ đông thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án theo đúng quy định của pháp luật, Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng đã thành lập lên Công ty cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc, đồng thời giao cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc là đơn vị triển khai thực hiện dự án “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối” trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào và lập hồ sơ điều chỉnh đơn vị thực hiện dự án trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận

Ngày 28/7/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiến hành thẩm định và báo cáo UBND tỉnh đối với đề xuất về việc điều chỉnh đơn vị thực hiện dự án của Nhà đầu tư và được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 1585/QĐ-UBND ngày 29/7/2016 về việc điều chỉnh đơn vị thực hiện dự án từ Công ty TNHH đầu tư Lạc Hồng Hưng Yên thành Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng.

- Điều chỉnh lần 2: điều chỉnh Quy mô thực hiện dự án và cập nhật tổng vốn đầu tư thực hiện dự án của Công ty tại Quyết định số 1086/QĐ-UBND ngày 05/4/2017

Ngày 29/12/2016, UBND tỉnh có Quyết định số 3219/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng - Phố Nối";

Ngày 22/3/2017, trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng - Phố Nối", để phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp, cũng như tổng mức đầu tư của dự án, Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng đã lập hồ sơ điều chỉnh Quy mô dự án theo Quy hoạch và điều chỉnh tổng từ 445.725 triệu đồng lên 1.227.279 triệu đồng (nhằm phù hợp với quy mô thiết kế theo quy hoạch điều chỉnh và chi phí xây dựng tại thời điểm thực hiện dự án) và nộp vào Sở Kế hoạch và đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư

Ngày 30/3/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo thẩm định số 531/BC-SKHĐT về việc đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án và trình UBND quyết định.

Ngày 05/4/2017, UBND tỉnh đã có Quyết định số 1086/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quy mô, Tổng mức đầu tư thực hiện dự án

- Điều chỉnh lần thứ 3: điều chỉnh về quy mô, mục tiêu, tổng vốn đầu tư địa điểm thực hiện dự án tại Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND tỉnh

Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty đã khảo sát, đánh giá lại hiện trạng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch. Theo đó ranh giới đất thực hiện dự án có sự điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 do điều chỉnh giảm hành lang đường dây 110 Kv và được mở rộng ranh giới phía tây dự án sau khi thu hồi quỹ đất xen kẹt giữa dự án và nghĩa trang nhân dân.

Trên cơ sở thay đổi trên của Dự án, nhà đầu tư đã lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với dự án "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng - Phố Nối" và được Sở Xây dựng thẩm định và trình UBND tỉnh tại tờ trình số 20/TTr-SXD ngày 31/01/2018.

Ngày 02/12/2018, UBND tỉnh có Quyết định số 460/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của “Khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối”

Ngày 02/7/2018, để phù hợp với tình hình thực tế, quy hoạch điều chỉnh của dự án, Nhà đầu tư đã lập hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư và nộp vào Sở Kế hoạch và Đầu tư để thẩm định báo cáo UBND tỉnh xem xét chấp thuận theo quy định của Luật đầu tư năm 2015

Ngày 19/7/2018, căn cứ trên hồ sơ dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Báo cáo thẩm định số 1527/BC-SKHĐT về việc đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư cho dự án “Khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối” của Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng.

Ngày 09/8/2018, UBND tỉnh có Quyết định số 81/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định chủ trương đầu tư số 17/QĐ-UBND ngày 03/02/2016 và Quyết định số 1086/QĐ-UBND ngày 05/4/2017 của UBND tỉnh

Như vậy, Qua kết quả rà soát thành phần hồ sơ tài liệu đối với việc cấp và điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư đã được nhà đầu tư và các Sở ngành liên quan theo đúng quy định của nhà đầu tư và được UBND tỉnh chấp thuận theo quy định của pháp Luật về đầu tư, phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, tình hình thực hiện dự án và phát huy được hiệu quả kinh tế của khu đất đã được phê duyệt.

### **5. Đề xuất điều chỉnh dự án của Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng**

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư nhận thấy nhu cầu về nhà ở, căn hộ đối với người có thu nhập thấp trên địa bàn huyện Mỹ Hào ngày càng tăng cao trở lên bức thiết. Do vậy, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở trên địa bàn huyện, đảm bảo cuộc sống, an sinh xã hội đối với người có thu nhập thấp, công nhân trong các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Mỹ Hào và vùng lân cận, đồng thời đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhiều đối tượng hơn, đảm bảo hiệu quả sử dụng khu đất dự án đã được UBND tỉnh giao. Nhà đầu tư đã đề xuất điều chỉnh tên từ “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối” thành “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Lạc Hồng Phúc”; mục tiêu dự án từ “xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp, đồng bộ với quy hoạch chung của khu đô thị Phố Nối đã được phê duyệt; phát triển thêm quỹ nhà ở cho công nhân khu công nghiệp Phố Nối và đáp ứng một phần diện tích nhà ở cho nhu cầu dân số trong khu vực; xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự; xây dựng nhà ở công nhân cho thuê” thành “xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp, đồng bộ với quy hoạch chung của khu đô thị Phố Nối đã được phê duyệt; phát triển thêm quỹ nhà ở xã hội và đáp ứng một phần diện tích nhà ở cho nhu cầu dân số trong khu vực; xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự; xây dựng nhà ở xã hội”



## 6. Đề xuất kiến nghị

- Đề xuất điều chỉnh mục tiêu thực hiện dự án của Công ty là phù hợp với quy định của Luật Đầu tư và các văn bản pháp lý hướng dẫn có liên quan; không làm thay đổi tính chất, chức năng của khu đất, mục đích sử dụng đất của dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận; đáp ứng được nhu cầu thực tế về nhà ở đối với người có thu nhập thấp, công nhân trên địa bàn huyện Mỹ Hào và nâng cao hiệu quả của dự án.

- Trên cơ sở kết quả rà soát các căn cứ quy định có liên quan, nhất là về đất đai và nhà ở; cơ cấu sử dụng đất của các dự án đối với nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, các hạng mục khác và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được phê duyệt; hồ sơ điều chỉnh dự án của nhà đầu tư, các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng đã nhất trí đối với đề xuất điều chỉnh dự án của nhà đầu tư và có một số ý kiến đối với việc điều chỉnh dự án của nhà đầu tư, cụ thể:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: Mục tiêu điều chỉnh không làm thay đổi mục đích sử dụng đất không làm thay đổi mục đích sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 2758/QĐ-UBND ngày 24/11/2016; 590/QĐ-UBND ngày 17/02/2017; 1561/QĐ-UBND ngày 02/6/2017; số 2558/QĐ-UBND ngày 19/10/2018.

+ Sở Xây dựng: Theo quy định tại khoản 5 Điều 49 của Luật nhà ở thì người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp là 1 trong 10 đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội, việc điều chỉnh mục tiêu dự án từ xây dựng nhà ở công nhân sang xây dựng nhà ở xã hội của Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng là phù hợp với nhu cầu thực tế của khu vực này; quy mô dự án điều chỉnh phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng phúc đã được phê duyệt tại Quyết định số 460/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của UBND tỉnh.

Trên cơ sở hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án của Công ty, kết quả rà soát đối với dự án “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở thương mại Lạc Hồng – Phố Nối”, ý kiến tham gia của các sở, ngành, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy, UBND tỉnh xem xét:

- Đồng ý cho phép Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng được thực hiện dự án điều chỉnh “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Lạc Hồng Phúc” trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên;

- Nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và điều chỉnh dự án Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Lạc Hồng Phúc” trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án theo đúng các quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển quản lý nhà ở xã hội; lập báo cáo

đánh giá tác động môi trường để được thẩm định, phê duyệt theo quy định; xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt; có trách nhiệm đảm bảo cảnh quan, vệ sinh môi trường, an toàn PCCC...

Sở Kế hoạch và Đầu tư trân trọng báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy, UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, KTDN (2b).

**GIÁM ĐỐC**



**Trịnh Văn Diễn**