

## **BÁO CÁO**

**Tình hình thực hiện dự án Chợ và khu nhà ở thương mại  
theo Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 15/7/2009 của UBND tỉnh**

Kính gửi: Ban Thường vụ Tỉnh ủy

Để tiếp tục triển khai một số một số dự án Chợ trên địa bàn tỉnh và thực hiện Kết luận số 08-KL/TU ngày 06/12/2011 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đề án xây dựng, phát triển hạ tầng thương mại nông thôn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020. UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho ý kiến chỉ đạo về một số nội dung sau:

### **I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN CHỢ THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1310/QĐ-UBND NGÀY 15/7/2009 CỦA UBND TỈNH**

Theo Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 15/7/2009 (sau đây gọi tắt là Quyết định 1310) của UBND tỉnh ban hành Quy định tạm thời về trình tự đấu thầu xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật (khu Chợ và nhà ở) và đấu giá quyền sử dụng phần diện tích đất ở để tạo vốn xây dựng công trình hạ tầng trong cùng một gói thầu của một số khu Chợ trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, gồm 04 dự án Chợ các huyện: Yên Mỹ, Khoái Châu, Mỹ Hào (Chợ Bao Bì), Văn Lâm (Chợ Như Quỳnh), tình hình triển khai 4 dự án Chợ như sau:

#### **1. Khái quát tình hình triển khai các dự án Chợ**

##### **1.1. Dự án Chợ và hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại huyện Yên Mỹ**

Dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1954/QĐ-UBND ngày 25/9/2009 giao UBND huyện Yên Mỹ làm chủ đầu tư, với khu đất có diện tích 66.560 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích đất Chợ 10.241,5 m<sup>2</sup>, khu nhà ở thương mại 26.342,7 m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư của dự án là 88,75 tỷ đồng, thời gian thực hiện 2010-2011. UBND huyện Yên Mỹ đã tổ chức lựa chọn nhà thầu theo đúng quy định tại Quyết định 1310, trúng thầu là Công ty cổ phần Phát triển Đại Dương, giá trị nhà thầu nộp ngân sách 17.695.343.000 đồng. Đến nay, toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án đã hoàn thành và khu Chợ đã đưa vào hoạt động, phần khu nhà ở thương mại đã chuyển nhượng cho các hộ dân để xây nhà ở và kinh doanh. Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt quyết toán tại Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 30/01/2013.

Nhìn chung, quá trình triển khai dự án Chợ và hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại huyện Yên Mỹ, nhà thầu được lựa chọn và chủ đầu tư tích cực triển khai, đảm bảo đúng tiến độ, mang lại hiệu quả cho địa phương, góp phần tạo cảnh quan cho trung tâm khu vực thị trấn, giải quyết nhu cầu đất ở cho người dân khu vực.

Dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 24/6/2011 giao UBND huyện Khoái Châu làm chủ đầu tư, với khu đất có diện tích 146.202 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích đất chợ 20.462 m<sup>2</sup>, khu nhà ở thương mại và đất ở chia lô 56.911 m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư của dự án là 249,935 tỷ đồng, thời gian thực hiện 2011-2013. UBND huyện Khoái Châu đã tổ chức lựa chọn nhà thầu theo đúng quy định tại Quyết định 1310, đơn vị trúng thầu là Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ Hưng Hải, giá trị nhà thầu nộp ngân sách 38.903.000.000 đồng. Hiện nay, nhà thầu đã tổ chức thi công san nền khu hạ tầng kỹ thuật và san nền cơ bản xong diện tích khu đất thực hiện dự án. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành trong năm 2014.

### *1.3. Dự án Chợ Bao Bì và khu nhà ở Thương mại Phố Nối huyện Mỹ Hào*

Dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2378/QĐ-UBND ngày 26/11/2010 giao UBND huyện Mỹ Hào làm chủ đầu tư, dự án có diện tích 46.000 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích đất chợ 14.783 m<sup>2</sup>, khu nhà ở thương mại 12.381 m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư của dự án là 41,342 tỷ đồng, thời gian thực hiện là 2011-2012. Ngày 15/11/2012 UBND huyện Mỹ Hào phê duyệt kết quả đấu thầu tại Quyết định số 3047/QĐ-UBND, trúng thầu là liên danh Công ty cổ phần Đầu tư BĐS và Phát triển hạ tầng Hoàng Gia và Công ty cổ phần Bơm Châu Âu, giá trị nhà thầu nộp ngân sách 16.359.836.000 đồng.

Sau khi kết quả đấu thầu được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Hào đã nhiều lần mời đơn vị trúng thầu về để tổ chức thương thảo ký hợp đồng. Tuy nhiên, đơn vị trúng thầu đã không cử người đại diện hợp pháp về thương thảo ký kết. Ngoài ra, đơn vị trúng thầu còn gửi Văn bản đến chủ đầu tư báo cáo đang gặp khó khăn về việc huy động vốn nên không thực hiện đúng các nội dung nhà thầu đã cam kết trong hồ sơ dự thầu. Hiện nay hợp đồng chưa được chủ đầu tư và nhà thầu thống nhất ký kết.

### *1.4. Dự án Chợ và khu nhà ở thương mại Như Quỳnh*

Ngày 26/3/2010 UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 650/QĐ-UBND, giao UBND huyện Văn Lâm làm chủ đầu tư. Ngày 16/7/2010 UBND tỉnh có Thông báo số 322/TB-UBND thu hồi đất tại thị trấn Như Quỳnh để thực hiện dự án. Tuy nhiên, do quy hoạch được phê duyệt chưa đảm bảo sát thực tế, chưa phát huy hiệu quả sử dụng đất, ngày 09/01/2013, UBND tỉnh có Công văn số 31/UBND-KT1 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng và ngày 29/3/2013 UBND tỉnh có Quyết định số 638/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, tổng diện tích khu đất thực hiện dự án 42.712 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích đất chợ 5.905 m<sup>2</sup>, khu nhà ở thương mại 14.654 m<sup>2</sup>. Hiện chủ đầu tư đang thuê đơn vị tư vấn tiến hành lập dự án.

## **2. Những thuận lợi trong quá trình triển khai các dự án Chợ**

Việc ban hành Quyết định 1310 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tạm thời về trình tự đấu thầu xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (khu Chợ và nhà ở) và đấu giá quyền sử dụng phần diện tích đất ở để tạo vốn xây dựng công trình hạ tầng trong cùng một gói thầu của 4 dự án Chợ trên địa bàn tỉnh Hưng Yên đã tạo ra những thuận lợi cho các bên liên quan trong việc thực hiện các dự án, cụ thể:

- Gắn kết được nhà thầu và chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, UBND huyện thực hiện GPMB, bàn giao mặt bằng sạch cho nhà thầu trúng thầu và sau khi trúng thầu nhà thầu sẽ hoàn trả kinh phí GPMB cho UBND huyện. Do đó, việc GPMB sẽ được thực hiện một cách thuận lợi hơn.

- Việc giao UBND huyện làm chủ đầu tư xây dựng phần hạ tầng đã góp phần tạo thông tin tốt cho dư luận xã hội, đồng thời nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương.

- Rút ngắn được thời gian và thủ tục trong quá trình chuẩn bị đầu tư, huy động được nguồn vốn ban đầu của doanh nghiệp để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật; thu hút được nhà đầu tư có đủ năng lực để thực hiện dự án hiệu quả.

- Quyết định số 1310 với quy định phạm vi áp dụng cho 4 khu Chợ thuộc 4 huyện: Yên Mỹ, Khoái Châu, Mỹ Hào, Văn Lâm; các dự án được triển khai nghiêm túc và tích cực. Tuy nhiên, do nhiều yếu tố khách quan và chủ quan nên mới chỉ có dự án Chợ Yên Mỹ cơ bản hoàn thành đã đưa vào kinh doanh khai thác; 3 dự án Chợ còn lại chưa hoàn thành và đang tiếp tục triển khai.

- Dự án Chợ Yên Mỹ được triển khai sớm nhất theo Quyết định 1310. Trong quá trình triển khai, mặc dù gặp nhiều vướng mắc, khó khăn, đặc biệt trong công tác GPMB (phải di dời trên 500 ngôi mộ), nhưng cả chủ đầu tư và nhà thầu đã nỗ lực, quyết tâm thực hiện, nên việc GPMB cơ bản đảm bảo tiến độ. Quá trình thi công được giám sát chặt chẽ, chất lượng dự án được đảm bảo, cụ thể:

+ Hiện nay, dự án đã hoàn thành. Phần diện tích đất ở đã thực hiện cấp 108 sổ đỏ trong tổng số 237 lô đất cho người dân, đang hoàn thiện thủ tục để cấp sổ đỏ cho các lô đất còn lại. Sắp tới nhà thầu sẽ bàn giao toàn bộ khu hạ tầng và khu nhà Chợ dân sinh cho chính quyền địa phương để tổ chức quản lý và khai thác sử dụng.

+ Để thu hút người dân vào kinh doanh trong Chợ, nhà thầu ưu đãi cho người dân thuê các kiot trong 1 năm không lấy tiền thuê mặt bằng, chỉ phải trả tiền điện nước dùng trong kinh doanh góp phần nâng cao hiệu quả và thực hiện mục tiêu dự án, đồng thời giải tỏa ách tắc đường Quốc lộ 39 cũ, đoạn qua khu vực thị trấn Yên Mỹ.

+ Nhìn chung, dự án chợ và hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại huyện Yên Mỹ được thực hiện tốt, góp phần thay đổi bộ mặt đô thị, làm thông thoáng vỉa hè lòng đường thị trấn, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực huyện Yên Mỹ.

### **3. Khó khăn, vướng mắc và hạn chế**

Quyết định 1310 của Ủy ban nhân dân tỉnh được xây dựng và ban hành trên cơ sở các căn cứ của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu; các Nghị định của Chính phủ gồm: Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai, số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, số 58/2008/NĐ-CP ngày 05/5/2008 việc hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng, số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 về phát triển và quản lý chợ, số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về ban hành quy chế khu đô thị mới; theo đó quy định:

+ Hồ sơ mời thầu, kết quả đấu thầu do UBND tỉnh xem xét, phê duyệt;

+ Hình thức lựa chọn nhà thầu thực hiện các dự án Chợ là hình thức đấu thầu hạn chế;

Nhìn chung, Quyết định 1310 của Ủy ban nhân dân tỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện nhiều văn bản quy phạm pháp luật về lĩnh vực đầu tư, xây dựng cơ bản đã thay thế hoặc sửa đổi như:

+ Nghị định số 85/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về hướng dẫn thực hiện Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng thay thế Nghị định số 58/2008/NĐ-CP của Chính phủ; Nghị định số 85/2009/NĐ-CP quy định chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu,... trong khi Quyết định 1310 ban hành dựa theo Nghị định số 58/2008/NĐ-CP ngày 05/5/2008 quy định Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu.

+ Luật số 38/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009; Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 03/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất đều quy định việc lựa chọn nhà thầu hoặc nhà đầu tư đều phải thực hiện đấu thầu rộng rãi (trừ trường hợp sau khi thông báo rộng rãi chỉ có một nhà đầu tư đăng ký thì được phép chỉ định thầu).

+ Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất quy định nhà đầu tư phải đánh giá phương án tài chính của cả dự án tổng thể (bao gồm cả nhà chợ chính); trong khi đó Quyết định số 1310 lại không đề cập đến phương án tài chính kinh doanh nhà Chợ chính.

Với những nội dung nêu trên, nếu tiếp tục áp dụng Quyết định 1310 sẽ dẫn đến việc các chủ đầu tư khó khăn và lúng túng trong việc triển khai các dự án đảm bảo đúng các quy định hiện hành; cụ thể trên một số khía cạnh chính sau:

+ Về tổ chức lựa chọn nhà thầu, với hình thức áp dụng đấu thầu hạn chế, Quyết định 1310 sẽ hạn chế sự tham gia của các nhà thầu, nhà đầu tư, bó hẹp phạm vi đề xuất ý kiến, phương án của nhà đầu tư đối với dự án, mặt khác, trách nhiệm thực hiện việc phê duyệt trong đấu thầu không còn thống nhất với các quy định hiện hành của pháp luật về đấu thầu.

+ Quyết định số 1310 chưa hướng dẫn trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án, nhà đầu tư sẽ lúng túng trong việc thực hiện kinh doanh sau này. Trong

dự án chợ có trung tâm thương mại, nếu không cấp giấy chứng nhận đầu tư sẽ không có hợp đồng thuê đất nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...

+ Ngoài ra, Quyết định 1310 quy định việc lựa chọn nhà thầu đáp ứng đầy đủ năng lực thực hiện dự án hạ tầng và nhà thầu được lựa chọn sẽ thực hiện cả dự án chợ. Như vậy, nhà thầu dù đáp ứng đầy đủ năng lực theo yêu cầu để thực hiện dự án hạ tầng nhưng năng lực để thực hiện dự án chợ lại chưa được xét đến. Điều này sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai chung của toàn bộ dự án, nhất là mục tiêu chính của dự án là xã hội hóa việc đầu tư và kinh doanh nhà Chợ chính.

## II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ

Hiện nay, theo Thông báo số 436-TB/TU ngày 20/12/2011 và Thông báo số 452-TB/TU ngày 09/01/2012 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, dự án Chợ và nhà ở thương mại huyện Văn Giang đang được tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo. Dự án Chợ và hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Trương Xá, UBND tỉnh đã phê duyệt dự án tại Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 26/4/2013. Tuy nhiên, 2 dự án Chợ trên đều chưa quy định cơ chế triển khai. Đồng thời 4 dự án Chợ thuộc 4 huyện Khoái Châu, Mỹ Hào, Văn Lâm, Yên Mỹ thực hiện theo Quyết định số 1310 vẫn đang triển khai và chưa kết thúc cần có quy định để tiếp tục thực hiện. Xuất phát từ những yêu cầu thực tế nêu trên, UBND tỉnh kính đề nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét cho ý kiến chỉ đạo với các nội dung sau:

- Cho phép điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 15/7/2009 của UBND tỉnh để phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành gồm: Phân cấp chủ đầu tư (UBND huyện) phê duyệt hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu, tổ chức đấu thầu rộng rãi, quy định về phương án tài chính kinh doanh nhà Chợ chính, hướng dẫn trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án Chợ, không cho vay tiền ngân sách nhà nước để GPMB đối với các dự án Chợ chưa triển khai,...

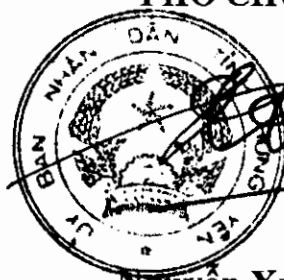
- Cho phép các phần công việc còn lại của 4 dự án Chợ thuộc 4 huyện Khoái Châu, Mỹ Hào (Chợ Bao Bì), Văn Lâm (Chợ Như Quỳnh), Yên Mỹ và 2 dự án Chợ và hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Trương Xá, dự án Chợ và nhà ở thương mại huyện Văn Giang được thực hiện theo Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 15/7/2009 của UBND tỉnh sau khi điều chỉnh, bổ sung.

UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho ý kiến chỉ đạo./. *e*

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Các sở: KHĐT, TC, TNMT, XD, CT;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XDCB<sup>C</sup>.

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



Nguyễn Xuân Thơi