

- Các số: KHC, TC, XO, THMT
- Chức vụ UBND huyện Mỹ Hòa
- VP: LBVP; CV: KHC, DUY TH, QUẾ KIM

③

UBND TỈNH HUNG YÊN
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1676/BC-SKHĐT

Hung Yên, ngày 08 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO

V/v đề xuất phương án thu hồi dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà đô thị (HUD) trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
C.V	Số: 9648
ĐẾN	Ngày: 09/8/2018
	Chuyên: D. Chai Hiep
	Lưu hồ sơ:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Thực hiện nhiệm vụ của UBND tỉnh tại Thông báo số 227/TB-UBND ngày 04/6/2018 về việc giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh thực hiện thủ tục thu hồi dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD). Sở Kế hoạch và Đầu tư xin báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Quá trình tiếp nhận dự án

- Tại Văn bản số 1496/CP-NN ngày 31/10/2003, Thủ tướng Chính phủ đã cho phép tỉnh Hưng Yên được sử dụng quỹ đất khoảng 600 ha trong quy hoạch xây dựng khu đô thị Phố Nối để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/02/2003 của Bộ Tài chính;

- Ngày 05/12/2003, Ban Thường vụ Tỉnh ủy tỉnh chấp thuận cho việc triển khai thực hiện chủ trương sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng công trình cơ sở hạ tầng.

- Ngày 21/6/2004, UBND tỉnh Hưng Yên đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị Phố Nối đến năm 2020 tại Quyết định số 1366/QĐ-UBND theo đó Khu đô thị Phố Nối được chia thành 2 khu (khu phía Bắc QL5 và khu phía Nam QL5) bao gồm 4 dự án, cụ thể:

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía bắc QL5 – Phân khu A với quy mô khoảng 300 ha trên địa bàn thị trấn Bần Yên Nhân, xã Phan Đình Phùng, huyện Mỹ Hòa và xã Minh Hải, huyện Văn Lâm (do Công ty CP xây dựng và phát triển đô thị Hòa Phát làm chủ đầu tư);

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía bắc QL5 – Phân khu B với quy mô khoảng 150 ha trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hòa (do Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) làm chủ đầu tư);

Dự án đầu tư xây dựng đô thị phía Nam đường trục trung tâm – khu đô thị phía Nam QL5 với quy mô khoảng 142 ha trên địa bàn các xã Tân Lập, Liêu xá,



huyện Yên Mỹ (do liên danh Công ty TNHH Hồng Hà và Tổng Công ty xây dựng nhà Hà Nội làm chủ đầu tư);

Dự án đầu tư xây dựng đô thị phía Bắc đường trục trung tâm– khu đô thị phía Nam QL5 với quy mô khoảng 100,455 ha trên địa bàn xã Liêu xá, huyện Yên Mỹ (do Công ty cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long làm chủ đầu tư).

- Ngày 19/10/2004, UBND tỉnh có Quyết định số 2522/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối.

- Ngày 01/11/2005, UBND tỉnh có Công văn số 1298/CV-UB giao Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà số 2 làm chủ đầu tư dự án lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu B, khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối.

- Ngày 28/7/2006, UBND tỉnh có Công văn số 900/UBND-VP chấp thuận cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) thay thế Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà số 2 (đơn vị thành viên của Tổng Công ty) làm chủ đầu tư dự án lập quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/500 Phân khu B, khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối.

- Do các quy định của pháp luật có sự thay đổi nên Ban Thường vụ Tỉnh ủy có ý kiến chỉ đạo đối với việc dừng thực hiện dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng trong đó có dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối tại Công văn số 116/TB-TU ngày 02/11/2006.

- Ngày 25/4/2007 tại Công văn số 519/UBND-VP, UBND tỉnh Hưng Yên đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai xây dựng các công trình theo cơ chế tài chính sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng hạ tầng.

- Ngày 25/7/2007, Thủ tướng Chính phủ đã có Công văn số 1011/TTg-NN theo đó cho phép UBND tỉnh Hưng Yên tiếp tục triển khai các công trình sử dụng quỹ đất để tạo vốn đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng..

- Ngày 05/11/2007, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã có Công văn số 285-TV/TB về việc cho phép tiếp tục triển khai một số dự án khu đô thị mới, trong đó có dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, đô thị mới-Phố Nối.

- Ngày 15/6/2010, Ban Thường vụ Tỉnh ủy có Thông báo số 911-TB/TU và ngày 01/7/2010 UBND tỉnh có Thông báo số 290/TB-UBND đồng ý về chủ trương giao Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư Dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối.

- Ngày 11/11/2011, UBND tỉnh có Quyết định số 1911/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu B, Khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Mới, theo đó dự án có quy mô: tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Phân khu B, khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Mới khoảng 140,39 ha, trong đó diện tích triển khai đầu tư xây dựng khu đô thị mới là 136,5 ha còn lại là diện tích giao thông đối ngoại, công trình thủy nông, hành lang cách ly, công trình điện cao thế...; Tổng mức đầu tư khoảng: 3.000 tỷ đồng.

2. Tình hình thực hiện dự án của Công ty.

2.1. Về quy hoạch của dự án

Dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, đô thị mới Phố Mới đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 19/10/2004 và tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 11/11/2011. Tuy nhiên, sau khi được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, nhà đầu tư chưa tích cực triển khai các bước công việc tiếp theo để thực hiện dự án. Đến nay, khu vực dự án đã có nhiều thay đổi, cụ thể:

- Dự án đường trục kinh tế Bắc – Nam chạy qua dự án đang được đầu tư, xây dựng.

- UBND xã Nhân Hòa đã trình khu dân cư mới để đấu giá đất cho người dân xây dựng nhà ở với diện tích khoảng 2 ha và đang hoàn thiện các thủ tục để thực hiện đấu giá. Khu đất này nằm trong phạm vi của dự án.

Do vậy, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án theo Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 11/11/2011 không còn phù hợp với hiện trạng khu đất và tình hình phát triển của địa phương.

2.2. Đối với việc di chuyển trận địa tên lửa: trong phạm vi dự án có trận địa tên lửa dTL63/eTL236/fPK361 thuộc sự quản lý của Tiểu đoàn 63, Trung đoàn 236, Sư đoàn 361, Quân chủng PKKQ tại xã Nhân Hòa và xã Phan Đình Phùng. Ngày 04/10/2008, UBND tỉnh đã có Thông báo số 318/TB-UBND thống nhất di chuyển trận địa tên lửa về vị trí mới nằm trên đất canh tác xã Hưng Long, huyện Mỹ Hào. Ngày 24/9/2009, Bộ Quốc phòng đã có Công văn số 5111/BQP-TM đồng ý về việc di chuyển trận địa tên lửa dTL63/eTL236/fPK361 để phục vụ quy hoạch khu đô thị Phố Mới sang địa điểm mới tại xã Hưng Long, huyện Mỹ Hào.

Ngày 07/8/2011, Tổng Công ty đã có Quyết định số 2289/QĐ-HUD phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu lập bản đồ đo đạc địa chính tỷ lệ 1/500 phục vụ di chuyển trận địa tên lửa. Hiện nay, Tổng Công ty đã triển khai xong công tác

khảo sát, đo đạc, xác định ranh giới khu đất di dời trên địa tên lửa tại xã Hưng Long đồng thời phối hợp với Sư đoàn 361 triển khai lập quy hoạch mặt bằng tổng thể, thuyết minh dự án để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

2.3. *Đối với dự án thực hiện thủ tục đầu tư dự án:* năm 2012 phê duyệt kế hoạch đấu thầu giai đoạn chuẩn bị đầu tư (gồm khảo sát, đo đạc, lập bản đồ giải thửa phục vụ thông báo thu hồi đất; khảo sát địa hình, địa chất, lập hồ sơ thiết kế cơ sở...); tại thời điểm đó nhà đầu tư cũng đã liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng, tuy nhiên do đang trong giai đoạn trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) nên dự án chưa có thông báo thu hồi đất. Kể từ đó đến nay, Công ty vẫn chưa triển khai các thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án.

2.4. *Về tiến độ thực hiện các nội dung của dự án*

Tại thời điểm dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối của Tổng Công ty được đồng ý chủ trương cho triển khai thực hiện, quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của tỉnh và kế hoạch sử dụng đất 05 năm (giai đoạn 2011-2015) đang được điều chỉnh. Đến nay, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (giai đoạn 2016-2020) của tỉnh Hưng Yên đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 27/NQ-CP ngày 17/4/2018. Như vậy, qua hai giai đoạn điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Hưng Yên, nhà đầu tư vẫn chưa liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Mỹ Hào và chính quyền địa phương để triển khai các thủ tục về đất đai cũng như lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Ý kiến Sở Kế hoạch và Đầu tư

Dự án chậm triển khai, Nhà đầu tư chưa nghiêm túc trong việc triển khai dự án kể từ khi dự án được UBND tỉnh chấp thuận là chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch 1/500 đến nay. Cho dù UBND tỉnh, các sở ngành đã nhiều lần tạo điều kiện cho nhà đầu tư triển khai (ngày 28/8/2012, UBND tỉnh đã có Công văn số 1377/UBND-KT1 đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Nối; năm 2015, Sở Xây dựng đã phối hợp với các sở ngành, UBND các huyện thành phố tiến hành rà soát, kiểm tra các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh cũng đã tạo điều

kiện cho Công ty tiếp tục triển khai thực hiện dự án) nhưng nhà đầu tư vẫn chưa thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng, chưa đưa dự án đi vào hoạt động.

Việc chậm triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư ảnh hưởng đến tỷ lệ đô thị hóa cũng như việc hoàn thiện các tiêu chí để xây dựng huyện Mỹ Hòa trở thành đô thị loại IV, làm ảnh hưởng xấu đến môi trường đầu tư trên địa bàn tỉnh, gây bức xúc cho người dân thuộc khu vực dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến sản xuất, cuộc sống an sinh của người dân trong vùng.

Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/02/2003 của Bộ Tài chính về cơ chế tài chính trong việc sử dụng quỹ đất tạo nguồn vốn xây dựng hạ tầng đã hết hiệu lực, dẫn đến các cơ chế chính sách đầu tư thực hiện dự án thay đổi

Do dự án chậm triển khai trong khoảng thời gian dài dẫn đến các chế độ chính sách về đền bù, giải phóng mặt bằng đã thay đổi và kinh phí di chuyển trận địa tên lửa tăng cao đã làm cho tổng mức đầu tư tăng cao so với dự toán ban đầu nên việc triển khai dự án đầu tư không còn khả thi. Nhà đầu tư cũng không đưa ra được kế hoạch cụ thể về thời gian di chuyển trận địa tên lửa để triển khai thực hiện dự án.

Từ những nguyên do trên, nhằm đảm bảo môi trường đầu tư của tỉnh, ổn định tình hình an ninh trật tự tại khu vực dự án và cũng như hiệu quả, tính khả thi của dự án tại thời điểm hiện tại. Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét một số nội dung sau:

1. Báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho ý kiến xem xét về việc thu hồi dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Mới của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD).

2. Trên cơ sở ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Báo cáo Thủ tướng Chính phủ đối với việc triển khai thực hiện dự án của Công ty và đề xuất dừng triển khai thực hiện đầu tư dự án.

3. Trên cơ sở ý kiến của Thủ tướng Chính phủ và Ban Thường vụ Tỉnh ủy, UBND tỉnh sẽ tiến hành thu hồi Thông báo số 290/TB-UBND ngày 01/7/2010 đồng ý về chủ trương giao Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư Dự án Phân khu B, khu đô thị phía Bắc Quốc lộ 5, đô thị mới Phố Mới.

4. Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp UBND huyện Mỹ Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng

tỷ lệ 1/500 trình UBND tỉnh phê duyệt để kêu gọi các nhà đầu tư thực hiện đầu tư có năng lực.

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định././

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: KTĐN.

GIÁM ĐỐC



Trịnh Văn Diễn