

Số: 203/BC-UBND

Hương Sơn, ngày 26 tháng 7 năm 2021

## **BÁO CÁO**

### **Điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500**

Ngày 23/7/2021, Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn tổ chức làm việc để xem xét các nội dung điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu (theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4594/UBND-XD<sub>1</sub> ngày 20/7/2021), huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500. Sau khi tiếp thu các ý kiến tại buổi làm việc, Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn báo cáo, giải trình một số nội dung, cụ thể như sau:

Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 05/12/2018. Đến nay có 02 dự án đầu tư được triển khai vào lấp đầy phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch, gồm:

- Dự án Khu dân cư Bắc phố Châu 1: Được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Văn bản số 1797/UBND-XD<sub>1</sub> ngày 29/3/2019; phê duyệt kết quả sơ tuyển tại Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 14/8/2019; phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định 1921/QĐ-UBND ngày 22/6/2020; ký kết hợp đồng với Nhà đầu tư - Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID tại Hợp đồng số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020.

- Dự án Khu dân cư Bắc Phố Châu 2: Được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương tại Văn bản số 5836/UBND-XD<sub>1</sub> ngày 04/9/2019; phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 4161/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 (có 02 nhà đầu tư trúng sơ tuyển: Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID, Công ty Cổ phần May - Diêm Sài Gòn); phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định 4290/QĐ-UBND ngày 17/12/2020. Hiện nay, bên mời thầu (Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn) đã tổ chức lập hồ sơ mời thầu, trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định theo quy định. Tuy nhiên, do chưa thống nhất cách tính giá trị m<sup>3</sup> nên Hồ sơ mời thầu chưa được Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.

Về dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, UBND huyện đã phối hợp với Nhà đầu tư - Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID thực hiện giải phóng mặt bằng, cơ bản đã hoàn thành. Chỉ còn lại phần diện tích đất của 10 hộ dân trong phạm vi mở rộng đường giao thông hiện trạng và 6 hộ trong phạm vi

dự án thuộc diện phải giải tỏa toàn bộ đất và tài sản, nhà ở kiên cố (có chi phí đền bù GPMB rất lớn).

## **I. CĂN CỨ ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:**

- Căn cứ Hợp đồng số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020 về việc thực hiện dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 huyện Hương Sơn;

- Căn cứ Công văn số 425/UBND-XD1 ngày 21/01/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu;

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 2009, tại Điều 47 - Quy định về điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị; để đảm bảo đời sống an sinh, giảm thiểu tác động đến các hộ dân trong phạm vi ảnh hưởng (tránh phải di dời nhà ở của 6 hộ gia đình và tránh ảnh hưởng đến 10 hộ dân khác); sau khi xem xét nguyện vọng, lấy ý kiến Nhân dân trong khu vực ảnh hưởng, Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn đề xuất một số giải pháp điều chỉnh, bổ sung trong Đồ án Quy hoạch, các nội dung cụ thể như sau:

## **II. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH**

### **1. Phạm vi ranh giới của dự án:**

- Phạm vi khu vực quy hoạch đoạn từ mốc ranh giới M3 đến M11 (trên đường Tổng Tấn Thắng mở rộng), có quy mô đường quy hoạch 13,5m, ranh giới về phía Tây ảnh hưởng một phần đất ở và công trình của dân (có 10 hộ dân bị ảnh hưởng với tổng diện tích ảnh hưởng khoảng 510 m<sup>2</sup>, trong đó: 08 hộ bị ảnh hưởng đất và các công trình phụ trợ như cổng, hàng rào, mái che, 02 hộ bị ảnh hưởng đất và nhà ở kiên cố; dự kiến chi phí giải phóng mặt bằng khoảng 5 tỷ đồng); chỉ giới về phía Đông thuộc phạm vi đất do Nhà nước quản lý (đất Trường THPT Hương Sơn cũ - nằm trong phạm vi dự án). Để hạn chế ảnh hưởng đến đất ở và các công trình kiên cố của người dân, đề xuất phương án xử lý: Điều chỉnh cục bộ tìm tuyến đường quy hoạch nói trên dịch về phía Đông (tối đa 5m) để chỉ giới đường đỏ quy hoạch về phía Tây (ranh giới dự án về phía Tây) trùng với hiện trạng thực tế sử dụng đất của người dân.

- Việc điều chỉnh mốc ranh giới nêu trên đồng thời sẽ điều chỉnh diện tích các lô đất khác như sau:

+ Lô đất hỗn hợp (ký hiệu HH-01 và HH-02 có tổng diện tích 11.259,7m<sup>2</sup>): Giảm diện tích 256,17m<sup>2</sup>.

+ Lô đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-02 có diện tích 3.865,8m<sup>2</sup>): Giảm diện tích 85,2m<sup>2</sup>.

+ Lô đất Cây xanh (ký hiệu CX-07 có diện tích 4683,6m<sup>2</sup>): Giảm diện tích 69,7 m<sup>2</sup>.

+ Lô đất ở (ký hiệu LK-20 có diện tích  $3.718,2m^2$ ): Giảm diện tích tương ứng  $148,95m^2$ .

## **2. Hướng tuyến đường giao thông nội bộ (N9):**

- Tuyến đường N9 (bề rộng  $13,5m$ ) đầu nối với tuyến đường hiện trạng Lý Chính Thắng về phía Đông ảnh hưởng trực tiếp và phải giải tỏa hoàn toàn đất và nhà ở kiên cố của 02 hộ gia đình (bao gồm nhà ở kiên cố 2 tầng và  $332m^2$  đất ở, dự kiến chi phí giải phóng mặt bằng khoảng 6 tỷ). Để tránh di dời tái định cư, đề xuất phương án xử lý: Điều chỉnh điểm đầu nối phía Đông của tuyến đường N9 sang đầu nối vào tuyến đường quy hoạch N10.

- Việc điều chỉnh nêu trên đồng thời sẽ thay đổi các lô đất liên kế như sau:

+ Lô đất ở (ký hiệu LK-20 có diện tích  $3.718,2m^2$ ) điều chỉnh số lô nhà liên kế từ 24 lô sang 19 lô, diện tích tương ứng giảm khoảng  $591,14m^2$ .

+ Lô đất hiện trạng (ký hiệu HT05): Tăng diện tích khoảng  $325,3m^2$ .

+ Diện tích đất giao thông (tuyến N9) tăng lên (do chênh lệch chiều dài tuyến N9)  $265,84 m^2$ .

## **3. Bổ sung quỹ đất tái định cư:**

- Trong phạm vi dự án Khu dân cư Bắc Phố Châu 1 có 250 hộ dân (thuộc thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung) bị ảnh hưởng, thu hồi đất, trong đó có 04 hộ thuộc địa bàn thị trấn Phố Châu (không bao gồm 02 hộ nêu tại mục 2) thuộc đối tượng tái định cư theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có nguyện vọng tái định cư trong khu vực Dự án (trường hợp thực hiện đền bù đất, có giá trị khoảng 2,2 tỷ đồng). Đề xuất phương án xử lý: Điều chỉnh 04 lô đất ở thuộc lô liên kế LK 23 (thuộc khu vực Dự án 1) với diện tích 01 lô là  $140 m^2$  thành đất tái định cư. Nội dung này đã làm việc và có sự đồng thuận của nhà đầu tư - Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID.

- Việc điều chỉnh, bổ sung quỹ đất tái định cư đồng thời sẽ làm thay đổi diện tích lô đất ở (ký hiệu LK-18 có diện tích  $5588,8m^2$ ): giảm 4 lô đất, tương ứng diện tích  $560 m^2$ .

**4. Bổ sung quỹ đất Trạm xử lý nước thải ở lô cây xanh (ký hiệu CX-02) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tại Công văn số 425/UBND-XD<sub>1</sub> ngày 21/01/2021**

- Việc bổ sung quỹ đất Trạm xử lý nước thải ở lô cây xanh (ký hiệu CX-02) đồng thời dẫn đến diện tích cây xanh tại lô CX-02 giảm  $1399,8m^2$  và tăng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật lên tương ứng  $1399,8m^2$  (thuộc dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 2).

## **III. MỨC ĐỘ THAY ĐỔI SO VỚI QUY HOẠCH BAN ĐẦU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

Việc điều chỉnh các nội dung như đề xuất nêu trên sẽ làm thay đổi cơ cấu một số chỉ tiêu quy hoạch so với quy hoạch ban đầu đã được phê duyệt như sau:

| TT   | Chức năng lô đất                          | Phê duyệt theo Quyết định 3669/QĐ-UBND ngày 5/12/2018 của UBND tỉnh |                | Cơ cấu                      |           | Chênh lệch, tăng(+); giảm(-) |                             |
|------|---|---|----------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|
|      |   | Diện tích (m <sup>2</sup> )   | Tỷ lệ (%)      | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) | Diện tích (m <sup>2</sup> )  | Tỷ lệ so với QH ban đầu (%) |
|      |   |   | Sau điều chỉnh |                             |           |                              |                             |
| (1)  | (2)                                       | (3)   | (4)            | (5)                         | (6)       | (7)=(5)-(3)                  | (8)=(7)/(3)                 |
| I    | Đất ở (liên kế, biệt thự và hiện trạng)   | 114.093,50  | 42,1           | 113.118,71                  | 41,82     | -974,79                      | -0,85                       |
|      | Đất ở mới                                 | 105.585,80  | 38,96          | 104.285,71                  | 38,56     | -1300,09                     | -1,23                       |
|      | Đất ở hiện trạng                          | 8.507,70  | 3,14           | 8.833,00                    | 3,27      | +325,3                       | 3,82                        |
| II   | Trường mầm non                            | 3.431,40  | 1,27           | 3.431,40                    | 1,27      | 0                            | 0,00                        |
| III  | Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao | 26.432,00   | 9,75           | 24.962,50                   | 9,23      | -1.469,50                    | -5,56                       |
| IV   | Đất thương mại dịch vụ                    | 12.885,00   | 4,75           | 12.799,80                   | 4,73      | -85,2                        | -0,66                       |
| V    | Đất hỗn hợp                               | 11.259,70   | 4,16           | 11.003,53                   | 4,07      | -256,17                      | -2,28                       |
| VI   | Đất nhà văn hoá                           | 469,1   | 0,17           | 469,10                      | 0,17      | 0                            | 0,00                        |
| VII  | Đất giao thông                            | 102.448,80  | 37,8           | 102.714,64                  | 37,98     | +265,84                      | 0,26                        |
| VIII | Đất tái định cư                           | 0   | 0              | 560,00                      | 0,21      | +560                         | 100,00                      |
| IX   | Đất HTKT (trạm xử lý nước thải)           | 0   | 0              | 1.399,80                    | 0,52      | +1.399,80                    | 100,00                      |
|      | Tổng cộng                                 | 271.019,50  | 100,00         | 270.459,48                  | 100,00    | -560,02                      | -0,21                       |

Như vậy, phương án điều chỉnh sẽ dẫn đến tổng diện tích toàn bộ quy hoạch giảm 560,02 m<sup>2</sup>, tương đương giảm 0,21% so với diện tích quy hoạch ban đầu. Trong đó: Đất ở giảm 0,85%; đất cây xanh giảm 5,56%; đất thương mại dịch vụ giảm 0,66%; đất hỗn hợp giảm 2,28%; đất giao thông tăng 0,26%; đất tái định cư tăng 100% (560m<sup>2</sup>); đất Trạm xử lý nước thải tăng 100% (1399,8m<sup>2</sup>)

#### **IV. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ THAY ĐỔI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SO VỚI CÁC NỘI DUNG QUY ĐỊNH TRONG CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐƯỢC CHẤP THUẬN.**

Nội dung đề xuất điều chỉnh nằm hoàn toàn trong phạm vi dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 nên các nội dung thay đổi chỉ ảnh hưởng đến dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 (đã có Nhà đầu tư trúng thầu, đã ký kết hợp đồng), cụ thể:

##### **1. Về mục tiêu dự án**

- Mục tiêu dự án: Hoàn thiện khu dân cư đô thị đã được quy hoạch; nâng cao lợi thế về quỹ đất ở của địa phương; nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng hợp lý quỹ đất, xây dựng nhà ở, thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng

nhu cầu của người dân trên địa bàn, góp phần tạo nguồn lực phát triển kinh tế cho địa phương, xây dựng thị trấn Phố Châu ngày càng văn minh, hiện đại.

*Đánh giá: Việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi, không ảnh hưởng đến mục tiêu của dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, nên không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư; (theo Khoản 3 Điều 41 - Luật đầu tư thì dự án phải thực hiện điều chỉnh khi “Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư”)*

## 2. Quy mô diện tích sử dụng đất

| TT       | Các nội dung, chỉ tiêu lô đất thay đổi    | Số liệu đã được chấp thuận tại CV 1797/UBND-XD <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> ) | Số liệu Cơ cấu sau điều chỉnh (m <sup>2</sup> ) | Chênh lệch tăng (+)/giảm (-) |                             |
|----------|---|---|---|------------------------------|-----------------------------|
|          |   |   |   | Diện tích (m <sup>2</sup> )  | Tỷ lệ (%) so với Chủ trương |
| <i>a</i> | <i>b</i>                                  | <i>c</i>  | <i>d</i>  | <i>e</i>                     | $f=(e/c)*100$               |
| 1        | Đất ở                                     | 40.262,50   | 39.287,71                                       | -974,79                      | -2,42                       |
| 1.1      | Đất ở mới                                 | 39.589,90   | 38.289,81                                       | -1.300,09                    | -3,28                       |
| 1.2      | Đất ở hiện trạng                          | 672,6   | 997,90  | 325,30                       | 48,36                       |
| 2        | Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao | 4.683,60  | 4.613,90  | -69,70                       | -1,49                       |
| 3        | Đất thương mại dịch vụ                    | 12.885,00   | 12.799,80                                       | -85,20                       | -0,66                       |
| 4        | Đất hỗn hợp 01                            | 6.550,20  | 6.294,03  | -256,17                      | -3,91                       |
| 5        | Đất giao thông                            | 43.579,80   | 43.845,64                                       | 265,84                       | 0,61                        |
| 6        | Đất tái định cư                           | 0   | 560,00  | 560,00                       | 100                         |
|          | <b>Tổng cộng</b>                          | <b>107.961,10</b>   | <b>107.401,08</b>                               | <b>-560,02</b>               | <b>-0,52</b>                |

Diện tích khu đất thực hiện dự án có thay đổi, giảm 560,02m<sup>2</sup> tương đương 0,52%.

*Đánh giá: Diện tích đất dự án thay đổi không đáng kể, đối chiếu với quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 41 Luật đầu tư, thì không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư; (theo điểm b, khoản 3 Điều 41 – Luật đầu tư thì dự án phải thực hiện điều chỉnh khi “Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư”)*

## 3. Tổng vốn đầu tư và quy mô dự án

### 3.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đầu tư xây dựng của dự án

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật phải đầu tư đồng bộ:

Phần diện tích đất giảm sẽ ảnh hưởng chủ yếu đến khối lượng san nền và đường giao thông (tuyến N9); trong đó, khối lượng san nền giảm, khối lượng

đường giao thông tăng, nhưng do khối lượng thay đổi không đáng kể (rất nhỏ so với tổng dự án) nên về cơ bản không ảnh hưởng đến khối lượng của dự án.

- Tổng số căn nhà liên kề phải đầu tư xây thô giữ nguyên.

*Đánh giá: Khối lượng công trình hạ tầng cần phải đầu tư của dự án cơ bản không thay đổi so với Chủ trương đầu tư.*

### **3.2. Tổng mức đầu tư dự án**

Phần diện tích đất giảm sẽ ảnh hưởng chủ yếu đến khối lượng san nền và đường giao thông, trong đó, khối lượng san nền giảm xuống, khối lượng đường giao thông tăng lên như đã đánh giá ở mục 3.1; Về giá trị, sau khi tính toán chênh lệch giữa khối lượng tăng lên và giảm xuống, cho kết quả chi phí đầu tư dự án M1 tăng lên, có giá trị khoảng 0,5 tỷ đồng, tương đương tăng 0,062% so với giá trị tổng mức theo chủ trương ban đầu.

*Đánh giá: Việc điều chỉnh quy hoạch sẽ làm tăng tổng mức đầu tư so với chủ trương ban đầu được chấp thuận lên 0,5 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 0,062% (<20%), đối chiếu với quy định tại điểm c, khoản 3 Điều 41 Luật đầu tư, thì không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư; (theo điểm c, khoản 3 Điều 41 – Luật đầu tư thì dự án phải thực hiện điều chỉnh khi “Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư”)*

**4. Tiến độ thực hiện dự án:** Việc điều chỉnh quy hoạch sẽ đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án

**5. Thời gian hoạt động của dự án đầu tư:** Việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi thời gian hoạt động của dự án

**6. Việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi các công nghệ liên quan, không làm thay đổi nhà đầu tư thực hiện dự án**

Như vậy, đối chiếu với quy định tại Điều 41 Luật đầu tư 2020 thì nội dung, phương án đề xuất điều chỉnh quy hoạch không yêu cầu phải điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

## **V. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ THAY ĐỔI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SO VỚI CÁC NỘI DUNG LIÊN QUAN QUY ĐỊNH TRONG HỢP ĐỒNG ĐÃ KÝ KẾT**

**1. Về gian thực hiện hợp đồng (quy định tại Điều 3 – Hợp đồng):** Việc điều chỉnh quy hoạch đồng thời sẽ đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, nên không ảnh hưởng đến quy định về thời gian thực hiện hợp đồng

**2. Về mục tiêu, phạm vi dự án và quy mô dự án (quy định Điều 4 – Hợp đồng)**

**2.1. Mục tiêu dự án:** Hoàn thiện khu dân cư đô thị đã được quy hoạch; nâng cao lợi thế về quỹ đất ở của địa phương; nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng hợp lý quỹ đất, xây dựng nhà ở, thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn, góp phần tạo nguồn lực phát triển kinh tế cho địa phương, xây dựng thị trấn Phố Châu ngày càng văn minh, hiện đại.

b) Phạm vi dự án: Vị trí, phạm vi ranh giới của dự án không thay đổi so với quy hoạch ban đầu được duyệt (phía Bắc giáp Khu dân cư quy hoạch, phía Nam giáp hành lang Quốc lộ 8A, phía Đông giáp hành lang đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp khu dân cư theo quy hoạch).

*Đánh giá: Mục tiêu, phạm vi dự án không thay đổi so với Hợp đồng.*

## **2.2. Quy mô dự án**

a) Theo hợp đồng quy định: Đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị có diện tích 10,8 ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

Nay điều chỉnh, chỉ giảm diện tích dự án xuống 560,02m<sup>2</sup> tương đương 0,21% tổng diện tích dự án, nên cơ bản quy mô dự án không thay đổi so với hợp đồng đã ký kết (cụ thể: Đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị có diện tích 10,75 ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm; Các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, khuôn viên cây xanh, ...); Phần nhà liền kề; Khu thương mại dịch vụ (lô TMDV-01), khu hỗn hợp (lô HH-01)

b) Về khối lượng công việc thực hiện: Cơ bản không thay đổi so với quy định trong hợp đồng (cụ thể: Nhà đầu tư phải tổ chức thực hiện Dự án với khối lượng công việc đã được quy định trong HSYC, HSDX, kết quả lựa chọn Nhà đầu tư, kết quả đàm phán thực hiện Hợp đồng, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và các thỏa thuận khác trong Hợp đồng)

*Đánh giá: Quy mô, khối lượng công trình hạ tầng cần phải đầu tư của dự án theo phương án điều chỉnh cơ bản không thay đổi so với hợp đồng đã ký kết.*

c) Tổng mức đầu tư dự án (A)

\* Chi phí đầu tư xây dựng dự án (giá trị M1)

Theo nội dung đã đánh giá ở trên, khi điều chỉnh quy hoạch, chi phí đầu tư dự án M1 tăng lên, giá trị tăng lên khoảng 0,5 tỷ đồng, tương đương tăng 0,062% so với giá trị tổng mức theo chủ trương ban đầu.

\* Về chi phí giải phóng mặt bằng (giá trị M2)

Chi phí giải phóng mặt bằng theo Hợp đồng đã ký kết là 23,085 tỷ đồng. Trong khi đó, chi phí giải phóng mặt bằng mà Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn đã thực hiện chi trả thực tế đến thời điểm hiện tại là 28,197 tỷ đồng (vượt giá trị M2).

*Đánh giá về tổng mức đầu tư dự án (A) = (M1+M2): Nếu phương án điều chỉnh được chấp thuận thì khối lượng GPMB còn lại không phải thực hiện, có nghĩa là không phát sinh thêm chi phí GPMB - theo dự kiến khoảng 13,2 tỷ; khi đó tổng mức đầu tư dự án (A) tăng lên chỉ 0,5 tỷ đồng (do tăng giá trị M1). Trường hợp không điều chỉnh quy hoạch, sẽ phát sinh thêm giá trị GPMB tương ứng như trên là 13,2 tỷ đồng, tổng mức đầu tư dự án (A) tăng lên 13,2 tỷ đồng (do tăng giá trị M2)*

### **3. Về chi phí nộp ngân sách nhà nước (quy định Điều 4 – Hợp đồng)**

- Giá trị nộp ngân sách Nhà nước (m3): Khi diện tích đất ở và đất TMDV thay đổi (đất ở giảm 1300,09m<sup>2</sup>, đất TMDV giảm 85,2m<sup>2</sup>) thì giá trị m3 giảm tương ứng với giá trị khoảng 170 triệu đồng so với bản thân giá trị m3 nếu không điều chỉnh quy hoạch (giá trị được tính toán theo hướng dẫn tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ, tạm tính giá đất ở cụ thể là 2.504.740 đồng/m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ 2.018.568 đồng/m<sup>2</sup>)

*Đánh giá: Phương án điều chỉnh quy hoạch sẽ làm giảm giá trị m3 xuống khoảng 170 triệu đồng (nếu sau khi tính toán lại giá trị m3, trường hợp m3 < M3 = 6,26 tỷ đồng thì giá trị chênh lệch đó không có ý nghĩa vì Nhà đầu tư vẫn phải nộp vào ngân sách nhà nước theo giá trị M3 = 6,26 tỷ; trường hợp m3 > M3 = 6,26 tỷ đồng thì giá trị nộp ngân sách nhà nước thiệt 170 triệu đồng )*

### **4. Tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước; thời hạn sử dụng đất; chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư**

- Tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước: Việc điều chỉnh làm giảm diện tích đất ở 1300,09 m<sup>2</sup> và giảm diện tích đất TMDV 85,2m<sup>2</sup>; dự kiến làm giảm tiền sử dụng đất, thuê đất với tổng giá trị: 1300,09 \* 2.504.740 + 85,2\*2.018.568 = 3.428.369.420 đồng. Tuy nhiên chi phí GPMB sẽ giảm trừ được 13,2 tỷ đồng (số tiền không phải khấu trừ vào tiền sử dụng đất)

- Thời hạn sử dụng đất: Không thay đổi so với Hợp đồng (thời hạn sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

- Chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư: Nhà đầu tư đã thực hiện chuyên toàn bộ chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư cho Bên mời thầu, theo đúng quy định trong Hợp đồng.

## **VI. SO SÁNH MỨC ĐỘ ẢNH HƯỞNG KHI ĐIỀU CHỈNH VÀ KHÔNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

### **1. Trường hợp không thực hiện điều chỉnh quy hoạch**

- Khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng (giá trị phát sinh đền bù, GPMB lớn, ảnh hưởng phải giải tỏa toàn bộ đất và nhà ở kiên cố cho 06 hộ dân);

- Chi phí GPMB (M2) phát sinh tăng so với giá trị thực tế đã chi trả khoảng 13,2 tỷ đồng (số liệu đã dự tính theo các nội dung nêu tại mục 1)

### **2. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch**

- Phù hợp với nguyện vọng nhân dân trong phạm vi dự án, đảm bảo đời sống an sinh xã hội (hiện tại, trên địa bàn không có quỹ đất tương đương để bố trí tái định cư, việc điều chỉnh để bổ sung đất tái định cư cho các hộ dân trong phạm vi dự án là phù hợp với quy định tại Khoản 2, Điều 86, Luật Đất đai 2013), thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án;

- Tổng giá trị đầu tư xây dựng dự án (M1) tăng khoảng 0,5 tỷ đồng

- Chi phí giải phóng mặt bằng (M2) giảm khoảng 13,2 tỷ đồng.



- Giá trị nộp ngân sách Nhà nước (m3) giảm khoảng 170 triệu (*Phương án điều chỉnh quy hoạch sẽ làm giảm giá trị m3 xuống khoảng 170 triệu đồng. Nếu sau khi tính toán lại giá trị m3, trường hợp  $m3 < M3 = 6,26$  tỷ đồng thì giá trị chênh lệch đó không có ý nghĩa vì Nhà đầu tư vẫn phải nộp vào ngân sách nhà nước theo giá trị  $M3 = 6,26$  tỷ; trường hợp  $m3 > M3 = 6,26$  tỷ đồng thì giá trị nộp ngân sách nhà nước thiệt 170 triệu đồng*)

- Tiền sử dụng đất, thuê đất: Việc điều chỉnh làm giảm diện tích đất ở 1300,09 m<sup>2</sup> và giảm diện tích đất TMDV 85,2m<sup>2</sup>; dự kiến làm giảm tiền sử dụng đất, thuê đất với tổng giá trị:  $1300,09 * 2.504.740 + 85,2 * 2.018.568 = 3.428.369.420$  đồng

*\* Đánh giá:*

- Việc điều chỉnh quy hoạch theo phương án đề xuất là phù hợp với nguyện vọng nhân dân trong phạm vi dự án, đảm bảo đời sống, an sinh xã hội, thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án;

- Việc điều chỉnh sẽ làm giảm kinh phí nộp vào ngân sách nhà nước với giá trị:  $3.428,4$  (tiền sử dụng đất) +  $170$  (giá trị M3 giảm) +  $500$  (giá trị M1 tăng) =  $4.098,4$  triệu đồng. Không phát sinh thêm chi phí GPMB phải thực hiện với giá trị khoảng 13.200 triệu đồng. Như vậy sẽ tiết kiệm cho Nhà nước khoản tiền bằng chênh lệch giữa giá trị GPMB phát sinh - tổng chi phí nộp vào ngân sách nhà nước =  $13.200 - 4.098,4 = 9.101,6$  triệu đồng.

## VII. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ ĐỀ XUẤT

Việc điều chỉnh các nội dung trên cơ bản không làm thay đổi “mục tiêu, phạm vi, quy mô, tổng mức đầu tư” của dự án được quy định trong văn bản chấp thuận chủ trương, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ đề xuất và hợp đồng đã ký kết.

Mặt khác, việc điều chỉnh quy hoạch phù hợp với thực tế sử dụng đất, tạo điều kiện cho địa phương trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đảm bảo đời sống an sinh xã hội, đẩy nhanh tiến độ dự án, không gây thiệt hại, không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh và các sở, ngành liên quan xem xét, cho phép điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500 với các nội dung nêu trên./.

### **Nơi nhận:**

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.



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

**Trần Bình Thân**