

Số: 52/BC-HĐND

Quảng Nam, ngày 10 tháng 7 năm 2020

## **BÁO CÁO**

### **Thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh về cho ý kiến điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư 03 dự án xây dựng nhà ở khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh**

Qua xem xét các Tờ trình của UBND tỉnh (số 2209/TTr-UBND ngày 21/4/2020, 2786/TTr-UBND ngày 25/5/2020, 3315/TTr-UBND ngày 18/6/2020) và hồ sơ liên quan, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh một số nội dung sau:

Tại kỳ họp lần này, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét cho ý kiến trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án khu đô thị Thanh Hà phân khu 1, tại phường Thanh Hà, thành phố Hội An (19,17 ha) và điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với 02 dự án: Khu đô thị QNK I tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc (19,72 ha) và khu dân cư dọc tuyến đường Điện Biên Phủ nối dài (giai đoạn 1), phường Thanh Hà, thành phố Hội An (19,2 ha) là phù hợp theo quy định của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Nghị quyết số 629/2019/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

#### **1. Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với 02 dự án:**

##### **a) Khu đô thị QNK I tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc (19,72 ha):**

Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư trên cơ sở quy hoạch 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Theo nội dung yêu cầu tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư QNK Quảng Nam tổ chức điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) dự án để đảm bảo phù hợp với hồ sơ khớp nối Quy hoạch điều chỉnh phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019, dẫn đến làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất đã được chấp thuận đầu tư. Vì vậy, dự án phải được điều chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư làm cơ sở thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo.

Qua xem xét các nội dung điều chỉnh: cập nhật lại ranh giới tứ cận theo hiện trạng; điều chỉnh diện tích sử dụng đất; điều chỉnh về dự kiến tổng mức đầu tư; điều chỉnh về thời gian và tiến độ thực hiện dự án, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh nhận thấy việc đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị QNK I trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án để đảm bảo phù hợp với quy hoạch điều chỉnh phân khu 1/2000 được duyệt. Các khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh 1/500 được bố trí hợp lý hơn, trong đó: giảm diện tích đất ở, tăng diện tích đất công cộng và đất cây xanh; hệ thống giao thông được kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông chung

của khu vực; có bố trí khu đất cây xanh dọc sông Cỏ Cò phục vụ yêu cầu phát triển trong tương lai. Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh xem xét, thông qua việc điều chỉnh 06 nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư theo đề nghị của UBND tỉnh tại Tờ trình số 2209/TTr-UBND ngày 21/4/2020.

**b) Khu dân cư dọc tuyến đường Điện Biên Phủ nối dài (giai đoạn 1), phường Thanh Hà, thành phố Hội An (19,2 ha):**

Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư trên cơ sở quy hoạch 1/500 được duyệt. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án theo báo cáo của nhà đầu tư, cơ quan chuyên môn và địa phương cần phải điều chỉnh lại quy hoạch để đảm bảo việc khoanh vùng bảo vệ một số khu di tích do Trung tâm quản lý bảo tồn di sản văn hóa Hội An quản lý; tăng diện tích đất tái định cư đảm bảo đủ đất bố trí tái định cư cho các hộ dân có đất ở bị thu hồi; xác lập cụ thể quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; mở rộng thêm ranh giới để phục vụ cho thiết kế bố trí ta luy (do các dự án liền kề chưa triển khai). Qua xem xét nội dung điều chỉnh cơ cấu các loại đất: tăng đất ở tái định cư, bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tăng đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, giảm đất công cộng, dịch vụ (khoảng 1.826m<sup>2</sup>).

Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh nhận thấy việc đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và yêu cầu thực tế. Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh xem xét, thông qua việc điều chỉnh quy mô sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất, diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội, tiến độ thực hiện dự án theo đề nghị của UBND tỉnh tại Tờ trình số 2786/TTr-UBND.

**2. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Thanh Hà phân khu 1, tại phường Thanh Hà, thành phố Hội An (19,17 ha):**

Theo ý kiến của cơ quan chuyên môn, dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 976/QĐ-UBND ngày 28/3/2014, do Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoàng gia Hội An làm chủ đầu tư, quy mô dự án 19,17 ha, thời gian thực hiện dự án từ năm 2014-2016. Được UBND tỉnh đồng ý gia hạn thời gian thực hiện dự án đến hết năm 2019 (tại văn bản số 1342/UBND-KTN ngày 20/3/2018). Đến nay dự án đã được cấp phép xây dựng và triển khai thi công xây dựng một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Trong quá trình triển khai thực hiện nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 976/QĐ-UBND ngày 28/3/2014 có nhiều vướng mắc liên quan về quản lý tiền thu sử dụng đất, các quy định pháp luật liên quan có sự điều chỉnh, bổ sung như Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở... Vì vậy, phải điều chỉnh thủ tục đầu tư dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Căn cứ quy định pháp luật nhà ở, nội dung đề nghị của UBND tỉnh, ý kiến của các cơ quan chuyên môn<sup>1</sup>, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đề nghị

<sup>1</sup> Công văn số 1689/SKHĐT-QHHT ngày 07/11/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Công văn số 2016/STNMT-QLĐ Đ ngày 12/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Báo cáo số 134/BC-SXD ngày 06/5/2020, Báo cáo số 233/BC-SXD ngày 08/7/2020 của Sở Xây dựng

HĐND tỉnh xem xét cho ý kiến chủ trương đầu tư dự án (về địa điểm, quy mô, cơ cấu sử dụng đất, dự kiến tổng mức đầu tư, tiến độ thời gian hoàn thành dự án) để UBND tỉnh thực hiện việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo thẩm quyền, làm cơ sở để triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo. Riêng đối với nội dung bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh thống nhất thực hiện theo đúng quy định Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

### 3. Kiến nghị, đề xuất

Sau khi HĐND tỉnh cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, Ban đề nghị UBND tỉnh một số nội dung sau:

a) Chỉ đạo kiểm tra, hoàn chỉnh các hồ sơ, thủ tục liên quan theo đúng quy định của pháp luật, thực hiện điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án theo thẩm quyền. Trong đó, những thủ tục chưa đảm bảo tính pháp lý theo từng thời điểm áp dụng văn bản pháp luật thì phải thực hiện điều chỉnh, bổ sung cho đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra; nâng cao trách nhiệm của các cơ quan trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, đô thị, xây dựng, đất đai... Trong đó, chú trọng công tác theo dõi, giám sát chất lượng, tiến độ thực hiện dự án, huy động vốn; quản lý chặt chẽ, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, chuyển nhượng dự án trái phép; thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

c) Chỉ đạo chặt chẽ công tác thẩm định và định giá đất, đảm bảo phù hợp với giá thị trường, thu đúng, thu đủ, thu kịp thời các khoản nghĩa vụ tài chính của dự án, không để thất thoát ngân sách nhà nước.

d) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện dự án theo đúng quy trình, thủ tục đầu tư theo các quy định pháp luật hiện hành; kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm.

**4. Về dự thảo Nghị quyết:** Trên cơ sở nội dung thẩm tra, Ban đề nghị cơ quan chuyên môn xem xét bổ sung, hoàn chỉnh dự thảo nghị quyết.

Trên đây là báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh về cho ý kiến chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư 03 dự án xây dựng nhà ở khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh trình tại kỳ họp thứ 16, HĐND tỉnh khóa IX. Kính báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

#### Nơi nhận:

- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đại biểu khách mời;
- VP HĐND tỉnh: CPVP, TH;
- Lưu VT, TH.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH  
TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Đức**