

Số: /BC-SKHĐT

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2023

BÁO CÁO

Thẩm định hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang

Kính gửi: UBND tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 của Bộ Kế hoạch và đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 37/2022/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021, số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 và số 11/2023/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ các Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 10/7/2019, số 631/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 và số 269/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang;

Căn cứ hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án “Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang” của Công ty TNHH Quản lý và Xây dựng 668 nộp ngày 22/3/2023 và nộp bổ sung ngày 26/5/2023;

Căn cứ ý kiến tham gia thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư của các cơ quan, đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1086/TNMT-KHTC ngày 31/3/2023; Sở Xây dựng tại văn bản số 754/SXD-PTĐT&HTKT ngày 31/3/2023; Sở Tài chính tại văn bản số 761/STC-QLG ngày 30/3/2023; Cục Thuế tỉnh tại văn bản số 2022/CTBGI-KK ngày 05/4/2023; UBND huyện Lạng Giang tại văn bản số 937/UBND-KTHT ngày 19/4/2023,

Căn cứ hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án của Nhà đầu tư; ý kiến tham gia bằng văn bản của các cơ quan có liên quan và các quy định của pháp luật hiện hành, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo và đề xuất với UBND tỉnh các nội dung sau:

A. Nội dung nhà đầu tư đề xuất

I. Thông tin về dự án đã được Chấp thuận đầu tư

Dự án “Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang” được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 và đã được điều chỉnh tại các Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 và số 269/QĐ-UBND ngày 17/3/2022. Nội dung dự án được phê duyệt như sau:

1. Tên dự án đầu tư: Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang.
2. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang, Bắc Giang.
3. Diện tích đất sử dụng khoảng: 12,65 ha.
4. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, để tạo cơ sở hình thành một khu dân cư mới đồng bộ cả về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên địa bàn xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang. Đồng thời để tạo quỹ đất thanh toán dự án Xây dựng đường trục CCN Nghĩa Hòa – Khu Trung tâm thị trấn Kép mở rộng.

5. Quy mô (nội dung đầu tư xây dựng):

Xây dựng mới hạ tầng kỹ thuật và công trình khuôn viên cây xanh trong ranh giới dự án theo Quy hoạch chi tiết đã được duyệt và thực hiện đấu nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh.

6. Tổng vốn đầu tư: 141,3 tỷ đồng.

7. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án:

*** Tại Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 10/7/2019:**

Thời gian thực hiện dự án không quá 24 tháng, tiến độ dự kiến như sau:

- Từ tháng 7/2019 đến hết tháng 12/2019: Giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án, thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư xây dựng và khởi công công trình.
- Từ tháng 01/2020 đến hết tháng 12/2020: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình của dự án.

- Đến hết tháng 6/2021: Hoàn thành việc kinh doanh các sản phẩm từ dự án.

*** Tại Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 24/6/2021:**

Thời hạn hoạt động dự án là 4 năm kể từ thời điểm được chấp thuận đầu tư dự án (từ tháng 7/2019 đến hết tháng 7/2023); trong đó thời gian đầu tư xây dựng từ tháng 7/2019 đến hết tháng 10/2021, tiến độ dự kiến như sau:

- Đến hết tháng 9/2021: Hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất toàn bộ dự án.

- Đến hết tháng 10/2021: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án.

*** Tại Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 17/3/2022:**

Thời hạn hoạt động dự án là 4 năm kể từ thời điểm được chấp thuận đầu tư dự án (từ tháng 7/2019 đến hết tháng 7/2023); trong đó thời gian đầu tư xây dựng từ tháng 7/2019 đến hết tháng 5/2022, tiến độ dự kiến như sau:

- Đến hết tháng 4/2022:

+ Hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất để chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng;

+ Hoàn thành điều chỉnh dự án, thiết kế theo Quy hoạch chi tiết được điều chỉnh tại Quyết định số 4143/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND huyện Lạng Giang.

- Đến hết tháng 5/2022: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án.

II. Kết quả thực hiện dự án đến thời điểm trình điều chỉnh

1. Về công tác GPMB và giao đất thực hiện dự án:

- Tiến độ thực hiện công tác bồi thường GPMB: Theo báo cáo của UBND huyện Lạng Giang đã giải phóng mặt bằng 12,65 ha/12,65 ha.

- Tiến độ giao đất: Đã tiến hành giao đất đợt 1 với diện tích 10,66ha/12,65ha tại Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 10/7/2020.

Phần diện tích còn lại khoảng 1,99/12,65ha đã đền bù, giải phóng mặt bằng và đang hoàn thiện thủ tục giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện hoàn thiện dự án.

2. Tiến độ thi công xây dựng:

Đến nay, Nhà đầu tư đã thi công hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên diện tích đất được giao, giá trị thực hiện đạt khoảng 95% khối lượng dự án.

III. Nội dung đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư do nhà đầu tư đề xuất

Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau:

- Đến hết tháng 07/2023: Hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất phần diện tích còn lại của dự án;

- Đến hết tháng 09/2023: Hoàn thành công tác thi công, nghiệm thu các hạng mục công trình của dự án.

- Thời hạn hoạt động của dự án: Đến hết tháng 01/2024.

B. Nội dung thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư

I. Lý do và nguyên nhân phải điều chỉnh chủ trương đầu tư

1. Lý do điều chỉnh

Theo chủ trương đầu tư dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 và đã được điều chỉnh tại các Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 và số 269/QĐ-UBND ngày 17/3/2022, thời gian thực hiện dự án Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang được điều chỉnh (lần thứ 2) đến hết tháng 5/2022.

Mặc dù đến nay, công tác GPMB dự án đã được UBND huyện Lạng Giang thực hiện xong, tuy nhiên, do vướng mắc một số thủ tục về đất đai, nên đến nay

nhà đầu tư chưa được giao phần đất còn lại để thực hiện dự án theo tiến độ đã được điều chỉnh. Vì vậy, cần phải điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án để thực hiện các thủ tục giao đất và thi công hoàn thành công trình.

2. Nguyên nhân, trách nhiệm

a. Nguyên nhân:

Do phần diện tích đất còn lại không nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Lạng Giang (đến nay đã được bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Lạng Giang tại Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 của UBND tỉnh) nên không có cơ sở thực hiện giao đất cho nhà đầu tư.

b. Về trách nhiệm trong việc để dự án chậm tiến độ:

Trách nhiệm thuộc về UBND huyện Lạng Giang và các cơ quan chuyên môn thuộc UBND huyện.

II. Tổng hợp ý kiến tham gia và tổng hợp kết quả tiếp thu chỉnh sửa

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của các cơ quan, đơn vị: của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1086/TNMT-KHTC ngày 31/3/2023; Sở Xây dựng tại văn bản số 754/SXD-PTĐT&HTKT ngày 31/3/2023; Sở Tài chính tại văn bản số 761/STC-QLG ngày 30/3/2023; Cục Thuế tỉnh tại văn bản số 2022/CTBGI-KK ngày 05/4/2023; UBND huyện Lạng Giang tại văn bản số 937/UBND-KTHT ngày 19/4/2023 và ngày 25/4/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 1027/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT đề nghị Nhà đầu tư:

- Phối hợp với UBND huyện Lạng Giang để thống nhất tiến độ đưa dự án vào hoạt động (do, theo hồ sơ đề nghị điều chỉnh của của Nhà đầu tư thì nội dung Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh thời gian hoàn thành việc đầu tư xây dựng của dự án là đến hết tháng 04/2023; Tuy nhiên, theo ý kiến của UBND huyện Lạng Giang thì, UBND huyện đề xuất điều chỉnh thời gian hoàn thành việc đầu tư xây dựng của dự án là đến hết tháng 6/2023 để đảm bảo khả thi với các phần công việc còn lại của dự án).

- Liên hệ với cơ quan thuế để làm rõ và thực hiện nộp các khoản nợ NSNN theo đúng quy định (có xác nhận của cơ quan thuế) (*theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh thì Nhà đầu tư còn nợ NSNN 841.965.976 đồng*).

Ngày 26/5/2023, Nhà đầu tư đã hoàn thiện lại hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Các nội dung đã được làm rõ như sau:

- Về tiến độ thực hiện dự án: Nhà đầu tư đã thống nhất tiến độ giao đất dự án theo ý kiến của UBND huyện Lạng Giang, đồng thời nhà đầu tư sẽ đẩy nhanh tiến độ thi công để sớm hoàn thành dự án (*Đến hết tháng 07/2023: Hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất phần diện tích còn lại của dự án; Đến hết tháng 09/2023: Hoàn thành công tác thi công, nghiệm thu các hạng mục thuộc dự án*).

- Về thực hiện nghĩa vụ tài chính với NSNN: Nhà đầu tư đã bổ sung văn bản số 3841/TB-CTBGI ngày 25/5/2023 của Cục Thuế tỉnh Bắc Giang. Trong đó, Cục Thuế tỉnh đã xác nhận trong thời gian từ 05/4/2023 đến 24/5/2023, Công ty TNHH Quản lý và Xây dựng 668 đã nộp vào NSNN số tiền 841.965.976 đồng (tương ứng với số tiền còn nợ theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh tại văn bản số 2022/CTBGI-KK ngày 05/4/2023).

III. Tổng hợp kết quả thẩm định

Căn cứ ý kiến của UBND huyện Lạng Giang và các cơ quan liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư xét thấy, sau khi được UBND tỉnh cho phép điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, UBND huyện Lạng Giang và Nhà đầu tư đã có cố gắng trong việc triển khai thực hiện dự án và GPMB đối với phần diện tích đất còn lại.

Tuy nhiên, do vướng mắc trong công tác giao đất phần diện tích còn lại để thực hiện dự án (không có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Lạng Giang) nên đến nay thời gian thực hiện dự án đã hết, nhưng dự án chưa được hoàn thành.

Vì vậy, việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án là cần thiết. Nguyên nhân, trách nhiệm của các đơn vị liên quan dẫn đến việc chậm tiến độ thực hiện dự án đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư làm rõ tại điểm 2, mục I, phần B của Báo cáo này. Các cơ quan liên quan đều nhất trí với đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án của Nhà đầu tư; trong quá trình đầu tư dự án, Nhà đầu tư không có vi phạm về đầu tư, xây dựng bị xử lý.

Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: đến hết tháng 9/2023 hoàn thành đầu tư xây dựng đối với toàn bộ dự án là phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 117, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư và khoản 3, khoản 4, Điều 41 Luật Đầu tư; đồng thời phù hợp với thực tế khối lượng công việc còn lại của dự án.

IV. Đề xuất, kiến nghị:

Căn cứ vào các nội dung trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư xét thấy đến nay dự án đã chậm 29 tháng so với tiến độ quy định tại Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 của UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án “Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang” và chậm khoảng 12 tháng so với tiến độ được quy định tại Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND tỉnh (cho phép điều chỉnh tiến độ lần thứ 2). Các nội dung đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo đề nghị của Nhà đầu tư đáp ứng các quy định của Luật Đầu tư, các quy định pháp luật liên quan, phù hợp với tình hình thực tế và được các cơ quan liên quan cơ bản nhất trí chủ trương cho phép Nhà đầu tư điều chỉnh dự án.

Vì vậy, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án “Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang” của Công ty TNHH Quản lý và Xây dựng 668 với nội dung sau:

Căn cứ vào các nội dung trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án “Khu dân cư Thôn Hạ, xã Nghĩa Hòa, huyện Lạng Giang” của Công ty TNHH Quản lý và Xây dựng 668 với nội dung sau:

1. Điều chỉnh tiến độ thực hiện và thời hạn hoạt động dự án:

- Đến hết tháng 9/2023: Hoàn thành thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng;
- Thời hạn hoạt động của dự án: Đến hết tháng 01/2024.

2. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 10/7/2019; số 631/QĐ-UBND ngày 24/6/2021; số 269/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND tỉnh và hồ sơ pháp lý của dự án.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Lạng Giang;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, ĐTTĐ&GSĐT^{Phuong}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Hưởng