

Số: /BC-UBND

Bắc Sơn, ngày tháng 9 năm 2024

BÁO CÁO

**Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận
chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đống,
huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn**

Thực hiện Văn bản số 2451/SKHĐT-ĐTNNNS ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc xem xét hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Ủy ban nhân dân huyện Bắc Sơn báo cáo tiếp thu, giải trình hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn với các nội dung như sau:

- Thực hiện bổ sung Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư, đề xuất dự án kèm theo các hồ sơ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư 2020.

- Rà soát, bổ sung tính toán theo suất vốn đầu tư được công bố theo Quyết định số 816/QĐ BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

- Rà soát các căn cứ pháp lý đề xuất dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các quy định khác liên quan, trong đó đã thể hiện phương án GPMB và tái định cư.

(chi tiết tại phụ lục, đề xuất dự án kèm theo)

UBND huyện Bắc Sơn báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư nội dung tiếp thu, giải trình hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đống, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn như trên./.

Nơi nhận:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư; (b/c)
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Các phòng: TCKH, KT&HT, TN&MT;
- VP HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT.

CHỦ TỊCH

Phùng Thị Thanh Nga

PHỤ LỤC

**Tiếp thu, giải trình hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư
dự án Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đông, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn**

(Kèm theo báo cáo số...../TTr-UBND ngày...../9/2024 của UBND huyện Bắc Sơn)

| TT | Nội dung | Theo Văn bản số 2053/SKHĐT-ĐTNNNS ngày 19/7/2024; Văn bản số 2264/SKHĐT-ĐTNNNS ngày 09/8/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư | Tiếp thu, giải trình |
|-----------|---|---|---|
| 1 | Về sự phù hợp với quy hoạch xây dựng | Rà soát lại các chỉ tiêu của các lô đất | Do mật độ các lô đất khác nhau vì vậy hồ sơ thể hiện số trung bình. Để đảm bảo sự chính xác của từng lô đất thì Hồ sơ đề xuất chỉnh sửa lại tuân thủ theo đúng Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt |
| 2 | Về sự phù hợp với kế hoạch sử dụng đất | Dự án chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Bắc Sơn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đề nghị UBND huyện Bắc Sơn khẩn trương gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, trình UBND Tỉnh theo quy định | UBND Huyện đã có báo cáo gửi Sở Tài Nguyên và Môi trường, đề xuất bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất năm 2024, hiện đang chờ kết quả xử lý. Hiện nay dự án đã được bổ sung vào danh mục thu hồi đất được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 27/NQ-HĐND |
| 3 | Về sự phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở | Về việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội | UBND huyện đã rà soát. Thời điểm hiện nay việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội là chưa cần thiết. Dự kiến sẽ thực hiện trong 2 năm tới phù hợp với tiến độ đầu tư của các cụm công nghiệp trên địa bàn; đồng thời |

| | | | |
|---|-----------------|--|---|
| | | | huyện đã bố trí chỉ tiêu đất để xây dựng dự án phức hợp (10ha) , trong đó có 5ha dành cho nhu cầu tái định cư các dự án trên địa bàn, còn lại bố trí quỹ đất cho việc phát triển nhà ở xã hội và thương mại |
| | | | Sở Xây dựng đã có văn bản số 1771/SXD-HTKT&VLXD ngày 01/08/2024 về việc xem xét sự phù hợp của các dự án Khu đô thị, Khu dân cư, nhà ở thương mại với Kế hoạch phát triển nhà ở |
| 4 | Về quy mô dự án | Sau khi rà soát, đối chiếu với Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đánh giá vị trí thuộc một phần lô đất LK-03 (đối diện với lô đất cây xanh, vườn hoa, ký hiệu CX-03) thuộc trường hợp xây thô hoàn thiện mặt ngoài công trình do thuộc khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan. Đề nghị UBND huyện Bắc Sơn rà soát, đánh giá đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật | Đã bổ sung một số lô thuộc LK.03 vào diện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài đảm bảo cảnh quan khu vực trung tâm của Dự án. |
| | | Đề nghị UBND Huyện Bắc Sơn chưa thể hiện chi tiết các quỹ đất ở được phép chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây nhà ở trong hồ sơ đề xuất dự án | Đã tiếp thu, chỉnh sửa |
| | | Đề nghị UBND Huyện Bắc Sơn cần đánh giá tác động đối với các di tích xếp hạng cấp tỉnh và Di tích nằm trong danh mục kiểm kê (nếu có) | Đã tiếp thu, chỉnh sửa |
| | | Đề nghị UBND Huyện Bắc Sơn làm rõ hơn về hình thức | - Về hình thức đầu tư: Nhà đầu |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | | <p>đầu tư xây dựng và quy mô công trình như nhà văn hoá, nhà sinh hoạt cộng đồng và sân chơi, bãi tập luyện thể dục, thể thao phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực đảm bảo phù hợp theo quy định tại <i>Bảng 2.4: Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</i> của QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng được Ban hành kèm theo Thông tư số: 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.</p> | <p>tư hoàn thiện phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất nhà văn hoá, nhà sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe... và bàn giao lại cho địa phương quản lý, xây dựng công trình trên đất.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quy mô các công trình như nhà văn hoá, nhà sinh hoạt cộng đồng và sân chơi.... Tuân thủ theo đúng Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt. |
| 5 | Về sử dụng đất thủy lợi, đất trồng lúa | <p>Trong bảng cơ cấu các loại đất hiện trạng có thể hiện là đất mặt nước diện tích 977,15m², tuy nhiên trong bản vẽ hiện trạng sử dụng đất có 415,99 m² (ký hiệu MN02) thể hiện là nương. Đề nghị UBND huyện đánh giá rõ hơn diện tích nương trên có phải là đất thủy lợi không. Nếu thuộc công trình thủy lợi đề nghị nêu rõ đơn vị quản lý và phối hợp với đơn vị quản lý công trình thủy lợi xem xét rà soát nhu cầu dùng nước từ công trình thủy lợi trong phạm vi và vùng lân cận dự án; trường hợp còn có nhu cầu sử dụng nước thì thực hiện điều chỉnh, hoàn trả các hạng mục công trình, trường hợp không có nhu cầu sử dụng thì thực hiện việc thu hồi các công trình thủy lợi nằm trong khu vực dự án theo đúng quy định tại Điều 24, Điều 25 Nghị định số 29/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ Quy định về quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi.</p> | <p>Đã cập nhật số liệu hiện trạng theo thống kê mới nhất và bổ sung nội dung trong Hồ sơ đề xuất.</p> |

| | | | |
|---|--------------------|---|---|
| | | Dự án có sử dụng đất trồng lúa, vì vậy đề nghị xác định diện tích đất trồng lúa và bổ sung phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định tại Điều 14, Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật trồng trọt về giống cây trồng và canh tác | Đã bổ sung vào mục 12 của Hồ sơ đề xuất |
| | | Phần diện tích đất lúa còn thiếu là 32.9m ² chưa được đưa vào danh mục đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất lúa. Đề nghị UBND Huyện Bắc Sơn thực hiện bổ sung vào kỳ gần nhất. | Do khi đưa vào Nghị quyết chỉ lấy đến đơn vị ha nên số liệu bị lệch. Huyện tiếp thu và điều chỉnh |
| 6 | Về tổng mức đầu tư | <p>Một số nội dung cần làm rõ, bổ sung như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tổng mức đầu tư dự án tính thiếu công trình nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng và các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực; đất xây dựng bãi đỗ xe. - Đối với phần chi phí xây dựng công trình tính theo suất đầu tư kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022 là phù hợp với quy định hiện hành. Tuy nhiên, nội dung tính toán phần chi phí xây dựng công trình phần thô (17 căn) thuyết minh tính toán x (nhân) với hệ số điều chỉnh (0,65) do chỉ xây thô. Đề nghị UBND huyện Bắc Sơn thuyết minh bổ sung căn cứ xác định hệ số điều chỉnh nêu trên. - Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường được tính theo TT 56/2018/TT-BTC là chưa phù hợp. Hiện nay, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 quy định về mức thu, | <ul style="list-style-type: none"> - Đã bổ sung phần nhà văn hoá, bãi đỗ xe. - Đã cập nhật lại các chi phí theo quy định. - Đã tính toán theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 - Căn cứ xác định hệ số điều chỉnh (0,65) do chỉ xây thô: Theo suất đầu tư không có quy định tỷ trọng chi phí xây dựng phần thô đối với xây dựng công trình nhà ở dân dụng. <p>Tuy nhiên, Huyện Bắc Sơn đã vận</p> |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | | <p>chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan Trung ương thực hiện thẩm định.</p> <p>- Chi phí bảo hiểm công trình được xác định theo Thông tư số 329/2016/TT-BTC là không phù hợp. Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 67/2023/NĐ-CP ngày 06/9/2023 quy định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.</p> <p>- Chi phí thẩm định dự án được xác định theo Thông tư số 209/2016/TT-BTC là không phù hợp. Hiện nay, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 quy định về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng.</p> <p>- Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán độc lập được xác định theo Thông tư số 10/2020/TT-BTC là không phù hợp. Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/NĐ-CP ngày 11/11/2021 quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công.</p> | <p>dụng tỷ lệ chi phí trong suất vốn đầu tư nhà ở riêng lẻ: Tỷ trọng của các phần chi phí trong suất vốn đầu tư công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 như sau:</p> <p>+ Tỷ trọng chi phí phần móng công trình: 15-30%</p> <p>+ Tỷ trọng chi phí phần kết cấu thân công trình: 30-40%</p> <p>+ Tỷ trọng chi phí phần kiến trúc, hoàn thiện, hệ thống KT trong công trình: 55-30%</p> <p>(phần thô nhà ở riêng lẻ chiếm 45-70%) và chi phí thi công phần xây thô thực tế tại các công trình nhà ở tương tự nên điều chỉnh tỷ lệ 0,65).</p> |
| 7 | Về sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án | Dự án đã tính toán sơ bộ các khoản nộp ngân sách nhà nước là 28,989 tỷ đồng. Tuy nhiên chưa xác định thời gian hoàn vốn của dự án. Đề nghị đề nghị UBND huyện Bắc Sơn thực hiện rà soát, bổ sung. | Thời gian hoàn vốn của Dự án thể hiện trong bảng hiệu quả tài chính. Thời gian hoàn vốn là 5 năm 6 tháng. |
| | | Hồ sơ đề xuất Dự án chỉ đề cập đến khả năng khai thác quỹ đất của khu vực và lợi nhuận cho nhà đầu tư khi đầu tư dự án Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Đông, huyện Bắc Sơn, chưa đánh giá được hiệu quả kinh tế - xã hội và hiệu quả kinh tế của dự án mang lại cho địa phương. Đề | Trong thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Long Hưng, xã Long Đông, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã phân tích rõ các nội |

| | | | |
|---|----------------------|---|--|
| | | <p>ng nghị UBND huyện bổ sung thuyết minh làm rõ một số nội dung liên quan đến hiện trạng tình hình phát triển quy mô dân số, tình hình nhu cầu lao động ... của xã Long Đông nói riêng và huyện Bắc Sơn nói chung và các khu vực lân cận làm cơ sở xem xét đánh giá sự cần thiết đầu tư, đảm bảo phù hợp theo các điều kiện thực tế</p> | <p>dung về quy mô dân số, sự cần thiết....</p> |
| 8 | Một số nội dung khác | <p>Tại mục 9.4 (<i>trang 12 Báo cáo đề xuất đầu tư</i>) về dự kiến sơ bộ về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đề nghị UBND huyện làm rõ số hộ bị thu hồi đất ở; số hộ phải bố trí tái định cư, quỹ đất, địa điểm cần bố trí tái định cư và phương án dự kiến bố trí tái định cư cho các hộ (nếu có), đề đảm bảo các hộ đủ điều kiện tái định cư được bố trí tái định cư trong dự án</p> | <p>Đã bổ sung và giải trình trong hồ sơ đề xuất</p> |
| | | <p>Theo văn bản đề xuất dự án nêu tại mục 7.4 (Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần), tuy nhiên không có nội dung phân kỳ. Đề nghị UBND huyện xem xét, nghiên cứu phân kỳ đầu tư phù hợp với thực tiễn và khối lượng các công việc của dự án phải thực hiện (nếu cần thiết) theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai và Thông báo số 7 224/TB-UBND của UBND tỉnh ngày 15/5/2023 về việc kết luận phiên họp UBND tỉnh thường kỳ tháng 5/2023 (kỳ I): “các dự án có sử dụng đất có quy mô sử dụng đất lớn, công tác giải phóng mặt bằng khó khăn, các cơ quan chuyên môn cần lưu ý đơn vị đề xuất dự án thực hiện phân kỳ đầu tư theo giai đoạn để thực hiện giao đất, thu tiền sử dụng đất bảo đảm kịp thời, đúng quy định.”.</p> | <p>Dự án có quy mô sử dụng đất nhỏ, đề nghị không thực hiện phân kỳ.</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | Đối với phần hạ tầng ngoài dự án: Hồ sơ đề xuất dự án thiếu thuyết minh về giải pháp, phương án đấu nối hạ tầng của dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh nơi thực hiện dự án. Đề nghị UBND huyện Bắc Sơn rà soát, bổ sung | Đã bổ sung |
| | | Về việc đấu nối giao thông: Đường QL.1B có quy mô đường cấp IV-Miền núi, theo quy định khoảng cách tối thiểu giữa 2 điểm đấu nối liền kề cùng phía là 1.000m (khu vực ngoài đô thị). Theo vị trí các điểm đấu nối vào các tuyến quốc lộ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1288/QĐ-UBND ngày 15/8/2023, thì điểm đấu nối từ dự án Khu dân cư Long Hưng chưa có trong danh mục vị trí điểm đấu nối được phê duyệt; điểm đấu nối cùng phía gần nhất có lý trình tại Km68+950 (Đường vào thôn Tiên Đảo I), cách điểm đấu nối từ dự án là 90m, do đó chưa đảm bảo về khoảng cách tối thiểu theo quy định tại Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, đề nghị UBND huyện Bắc Sơn giải trình nội dung về việc đấu nối giao thông, đồng thời đề xuất phương án thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật | Đã có giải trình cụ thể trong Hồ sơ đề xuất |
| | | Tại nội dung vị trí khu đất có đánh giá khu đất thuộc 01 phần dự án Khu nhà ở Long Hưng Park do nhà đầu tư đề xuất, tuy nhiên chưa được chấp thuận do không đủ điều kiện. Đề nghị UBND huyện Bắc Sơn làm rõ vì khu đất thực hiện dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất, đồng thời dự án Khu nhà ở Long Hưng Park mới chỉ đang ở bước xem xét chấp thuận, do đó không có đủ cơ sở pháp lý đánh giá về việc | Dự án Khu nhà ở Long Hưng Park được đề xuất là một phần trong Khu dân cư Long Hưng. Tuy nhiên, dự án chưa được chấp thuận. Để tránh ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư của Dự án, Huyện Bắc Sơn đề xuất toàn bộ Dự án Khu dân cư Long Hưng để đấu thầu |

| | | | |
|--|--|------------------|---|
| | | hình thành dự án | lựa chọn Nhà đầu tư. Dự án đã thuộc danh mục thu hồi đất tại Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 30/5/2024. |
|--|--|------------------|---|