

Số: ~~HC~~/BC-2019/ĐDTL

Nghi Xuân, ngày 22 tháng 09 năm 2019

"V/v: Báo cáo thực hiện đầu tư Dự án khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1)"

Kính gửi: Đoàn thanh tra tỉnh Hà Tĩnh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long gửi tới quý cơ quan lời chào trân trọng nhất!

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long báo cáo Quý cơ quan các nội dung liên quan đến việc đầu tư Dự án khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) đến ngày 31/08/2019 theo nội dung sau:

1. Hồ sơ pháp lý Dự án:
  - a. Các hồ sơ pháp lý đã hoàn thành:
    - + Quyết định số 1076/QĐ-UBND. Ngày 04/12/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v: Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu đô thị Xuân An.
    - + Văn bản số 388/PCHT-P9. Ngày 29/03/2013 của Tổng công ty Điện lực Miền Bắc – Công ty Điện lực Hà Tĩnh v/v: Trả lời đề nghị thỏa thuận cấp nguồn dự án.
    - + Văn bản số 238/UBND-KT-HT của UBND huyện Nghi Xuân ngày 29/03/2013 v/v: thỏa thuận định hướng cấp nước sạch.
    - + Quyết định số 1773/QĐ-UBND, ngày 30/06/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v: Chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Xuân An tại thị trấn Xuân an, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh (giai đoạn 1).
    - + Quyết định số 1524/QĐ-UBND, ngày 08/07/2016 của UBND huyện Nghi Xuân v/v: Quyết định thành lập hội đồng bồi thường, Dự án khu đô thị Xuân An, Nghi Xuân, Hà Tĩnh.
    - + Quyết định số 2328/QĐ-UBND, ngày 18/08/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v: Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An giai đoạn 1, huyện Nghi Xuân tỷ lệ 1/500.
    - + Quyết định số 3499/QĐ-UBND, gày 5/12/2013 của UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v: Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị mới xuân an (giai đoạn 1), tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân.
    - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 8122568800 ngày 30/12/2016 của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tĩnh.
    - + Văn bản số 1253/TTg-NN, ngày 21/8/2017 của Thủ tướng Chính phủ v/v chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.



- + Văn bản số 157/SXD-HT, ngày 19/4/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh v/v: Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).
- + Quyết định số 5122/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 của UBND huyện Nghi Xuân v/v: Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) (đợt 1).
- + Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 09/03/2018 của UBND huyện Nghi Xuân về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) (đợt 2)
- + Báo cáo số 13/BC-HĐBT ngày 12/03/2018 của Hội đồng BT-BT-GPMB huyện Nghi Xuân v/v: Báo cáo hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị mới Xuân An (đợt 1 và đợt 2).
- + Văn bản số 186/SCT-QLVL ngày 27/02/2017 của Sở Công thương tỉnh Hà Tĩnh v/v: Thẩm định thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình hệ thống điện thuộc dự án khu đô thị mới Xuân An.
- + Biên bản bàn giao đất (đợt 1) tại thực địa ngày 9/4/2018 của Sở Tài nguyên và môi trường Hà Tĩnh.
- + Quyết định số 858/QĐ-UBND, ngày 02/04/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v: Giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.
- + Văn bản số 2852/UBND-XD, ngày 21/5/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v giãn tiến độ dự án Khu đô thị mới Xuân An.
- + Quyết định số 69/QĐ-SKHĐT ngày 21/5/2018 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Tĩnh v/v Đồng ý cho giãn tiến độ dự án Khu đô thị mới Xuân An.
- + Văn bản số 1304/SXD-QLN3 ngày 16/5/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh v/v Đủ điều kiện huy động góp vốn đầu tư tại dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).
- + Văn bản số 137/SXD-PTDT&HT1, ngày 27/03/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh v/v: Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).
- + Văn bản số 50/SCT-TĐ, ngày 09/08/2019 của Sở Công thương Hà Tĩnh v/v Báo cáo kết quả thẩm định thiết kế BVTV và dự toán xây dựng công trình di dời và hoàn trả hệ thống đường dây trung áp và trạm biến áp 35Kv thuộc dự án Khu đô thị mới xuân an (giai đoạn 1).
- + Văn bản số 2005/BXD-PTDT ngày 14/08/2018 của Bộ Xây dựng gửi UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v ý kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).
- + Giấy phép xây dựng số 101/GPXD ngày 19/9/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh v/v Cấp phép xây dựng các công trình thuộc dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).
- + Văn bản số 531/SXD-KTQH ngày 02/10/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hà



Tỉnh v/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).

- + Quyết định số 571/QĐ-UBND ngày 21/02/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v phê duyệt giá đất cụ thể dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).

- + Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 10/04/2019 của UBND huyện Nghi Xuân v/v phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).

- + Thông báo nộp tiền Sử dụng đất số 915/TB-CCT ngày 14/05/2019 của Cục thuế Hà Tĩnh.

- + Thông báo số 359/TB-STNMT ngày 07/06/2019 và số 388/TB-STNMT ngày 21/06/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- + Văn bản số 2100/SXD-QLN3 ngày 19/09/2019 về việc thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các lô đất trên 2 mặt đường Nguyễn Khảm và Nguyễn Nghiễm;

- + Quyết định số 3139/QĐ-UBND ngày 20/09/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về quy định các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).

## 2. Báo cáo kết quả bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án:

- + Tổng diện tích đất thu hồi thực hiện dự án: 27.323 ha (hai mươi bảy phẩy ba trăm hai mươi ba héc ta)

- + Tổng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng khoảng 64.000.000.000đ trong đó được đối trừ tiền sử dụng đất: 43.101.815.000đ (bốn mươi ba tỷ, một trăm lẻ một triệu, tám trăm mười lăm nghìn đồng./.).

- + Tình hình an ninh trật tự liên quan đến công tác bồi thường GPMB trong quá trình thực hiện dự án: Quá trình bồi thường GPMB được sự ủng hộ của Chính quyền, các Ban, Ngành và của người dân địa phương nên đã diễn ra thuận lợi, an toàn.

## 3. Báo cáo tiến độ thực hiện các hạng mục của dự án theo quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt:

Ngày 21/05/2018 UBND tỉnh Hà Tĩnh có văn bản số 2852/UBND-XD về việc đồng ý chủ trương cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long giãn tiến độ đầu tư dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) đến 30/06/2019. Tiến độ thực hiện Dự án cụ thể đến thời điểm hiện tại như sau:

- + Từ tháng 06/2016 đến tháng 08/2016: hoàn thành các thủ tục phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- + Từ tháng 08/2016 đến tháng 12/2016: hoàn thành báo cáo đánh giá tác

động môi trường;

+ Từ tháng 03/2017 đến tháng 08/2017: hoàn thành thủ tục xin ý kiến Thủ tướng về việc chuyển đổi đất lúa;

+ Từ tháng 06/2017 đến tháng 03/2018: hoàn thành các thủ tục bồi thường GPMB;

+ Từ tháng 01/2018 đến tháng 03/2018: làm đường công vụ, bóc hữu cơ, làm bãi khởi công;

+ Từ tháng 03/2018 đến tháng 06/2019: thi công Hạ tầng kỹ thuật, đầu tư toàn bộ dự án, đến thời điểm hiện tại đã hoàn thành toàn bộ Hạ tầng kỹ thuật Dự án:

✓ Hạng mục San nền: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Hệ thống giao thông (đường giao thông, hệ thống biển báo, vỉa hè...): hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Hệ thống cấp nước: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Hồ cảnh quan: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Hệ thống thoát nước thải: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Hệ thống thoát nước mưa: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Điện chiếu sáng: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Điện trung hạ thế: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Trạm xử lý nước thải: hoàn thành 85%.

✓ Hạng mục Hoàn trả hệ thống đường dây 35kV: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Hệ thống thông tin liên lạc: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Hệ thống camera giám sát: hoàn thành 90%.

✓ Hạng mục Cảnh quan: hoàn thành 100%.

✓ Hạng mục Cây xanh: hoàn thành 95%.

✓ Hạng mục nhà mẫu thấp tầng biệt thự: Thi công phần thô và hoàn thiện 3 căn biệt thự: 98%

✓ Hạng mục nhà mẫu thấp tầng liền kề: Thi công phần thô và hoàn thiện 77 căn liền kề: hoàn thành 60%.

4. Báo cáo kết quả thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước:

+ Hiện nay công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

+ Công ty đã tiến hành nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của Cục thuế tỉnh Hà Tĩnh được: 162 tỷ đồng.

+ Thuế TNDN tạm nộp và thuế khác: Đã hoàn thành.

+ Các nghĩa vụ tài chính với các bên liên quan khác, lương đối với người lao động, các khoản phải trả cho bên thứ ba: Không.

5. Báo cáo kinh phí đã thực hiện dự án đến thời điểm hiện tại:

Tổng số tiền đã đầu tư khoảng: 571 tỷ trong đó:



- + Kinh phí bồi thường, GPMB: 64 tỷ trong đó 43 tỷ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất.
- + Tiền sử dụng đất đã nộp: 119 tỷ.
- + Tiền đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật: 250 tỷ.
- + Tiền xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 77 căn liền kề: 68 tỷ (tổng số 139 tỷ)
- + Tiền xây dựng Trung tâm thương mại (phần móng), 03 căn biệt thự: 30 tỷ.
- + Chi phí khác (chi phí quản lý, lãi vay; thuế TNDN 1%; thuế BVTN ...): 40 tỷ.

6. Căn cứ pháp lý để chủ đầu tư huy động vốn góp của các cổ đông thực hiện dự án: Việc huy động vốn góp được thực hiện Căn cứ theo văn bản số 1304/SXD-QLN3 ngày 16/5/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh.

7. Văn bản số 2100/SXD-QLN3 ngày 19/09/2019 về việc thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các lô đất trên 2 mặt đường Nguyễn Khảm và Nguyễn Nghiễm;

8. Các công việc đang triển khai.

- Đang phối hợp với Sở xây dựng hoàn thiện các thủ tục để bàn giao hạ tầng cho huyện Nghi Xuân quản lý khai thác sử dụng theo quy định;
- Hoàn thiện, sửa chữa các hạng mục còn lại và hoàn thiện hồ sơ hoàn công theo quy định;
- Làm việc với ngân hàng về giải ngân nộp tiền sử dụng đất còn lại khoảng 97 tỷ đồng;
- Trình với Sở tài nguyên môi trường phát hành thông báo đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo quy định;
- Thi công phần móng và phần thân trung tâm thương mại;
- Triển khai công tác quảng cáo kinh doanh bán hàng thu hồi vốn;
- Trình UBND tỉnh về đầu tư giai đoạn 2 dự án...

9. Kiến nghị: Trong quá trình triển khai dự án bên cạnh thuận lợi như: được sự đồng tình ủng hộ cao của nhân dân và chính quyền địa phương; các Sở ban ngành Công ty đã cố gắng nỗ lực đầu tư dự án theo đúng các quy định Pháp luật; an toàn trong thi công; không xảy ra khiếu kiện. Đến thời điểm này Khu đô thị mới Xuân An bước đầu làm thay đổi bộ mặt thị trấn Xuân An; đóng góp ngân sách số tiền lớn; tạo công ăn việc làm ổn định cho hàng trăm lao động tại địa phương; tiêu thụ số lượng lớn nguyên vật liệu thi công tại địa phương góp

phần ổn định kinh tế và phát triển của huyện Nghi Xuân. Đặc biệt dự án là điểm tham quan học tập của nhiều lãnh đạo các địa phương về mô hình và thực hiện dự án; được nhân dân địa phương đồng tình ủng hộ rất cao... Bên cạnh đó trong quá trình triển khai còn một số vấn đề sau:

- Đây là dự án Bất động sản lớn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được đầu tư tại huyện nghèo xa trung tâm hành chính của tỉnh nên việc đi lại làm thủ tục mất nhiều thời gian. Thủ tục về đầu tư BĐS còn nhiều bất cập bị điều chỉnh bởi 12 luật; hàng chục nghị định; thông tư; quyết định nên thời gian bị kéo dài đã làm ảnh hưởng rất lớn tới tiến độ và hiệu quả đầu tư;
- Việc phối hợp giải quyết cũng như hướng dẫn; giải trình của các Sở ngành nhiều khi chưa kịp thời; chính xác dẫn tới phải xử lý lại kéo dài thời gian phê duyệt quyết định của cấp trên làm ảnh hưởng lớn tới tiến độ khai thác kinh doanh của Công ty;
- Theo Quyết định 830/QĐ-UBND về quy hoạch thị trấn Xuân An thì dự án có 4 mặt đường: đường Nguyễn Nghiễm rộng 35m hiện mở rộng 24m nên giữa vỉa hè của dự án với vỉa hè của đường còn 5,5m chưa làm; đường Nguyễn Khảm rộng 42m nhưng hiện trạng 9m; đường đi biển Xuân Thành rộng 36m hiện trạng rộng 7m; đường Trịnh Khắc Lập Công ty đã đầu tư rộng 18m rất khang trang hiện đại người dân rất phấn khởi. Trong quá trình tính tiền sử dụng đất đơn vị tính giá đã tính giá theo đường quy hoạch của tỉnh nên tiền sử dụng đất của dự án cao hơn rất nhiều so với các khu vực tương ứng thậm chí còn cao hơn đất bên thành phố Vinh đã ảnh hưởng rất lớn dòng tiền đầu tư của dự án; ba mặt tiền của dự án hiện nay rất nhếch nhác và phản cảm;
- Dự án có 9,5 ha đất thương mại chiếm 34%; trong đó có 331 căn liền kề diện tích 120m<sup>2</sup>; 93 căn biệt thự có diện tích từ 500m<sup>2</sup> đến 1000m<sup>2</sup>. Công ty phải xây thô 77 căn trên 2 mặt đường với tổng chi phí khoảng 149 tỷ đồng. Việc kinh doanh tại thời điểm này rất khó khăn do các thủ tục pháp lý kéo dài không ký được hợp đồng chuyển nhượng mặc dù đã đầu tư cơ bản xong cơ sở hạ tầng được hơn một năm; xây nhà để bán theo mẫu tại huyện nghèo gặp nhiều khó khăn do chưa có thói quen mua nhà Công ty xây; giá tính tiền sử dụng cao cùng với chi phí đầu tư hạ tầng lớn dẫn tới giá thành cao đã ảnh hưởng nhiều tới bán hàng của Công ty.
- Một số kiến nghị:
  - + Các thủ tục hành chính cần phải được giải quyết nhanh hơn khi Công ty đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu để đảm bảo tiến độ cũng như hiệu quả đầu tư dự án;



- + Sự quan tâm, hướng dẫn của cơ quan quản lý phải thường xuyên, thiết thực để công tác thanh kiểm tra sau này không có sai phạm xảy ra;
- + Thi công các tuyến đường theo quy hoạch được phê duyệt để Khu đô thị được hoàn thiện xứng tầm là cửa ngõ phía Bắc của Tỉnh; tạo động lực cho các nhà đầu tư về với Nghi Xuân nhiều hơn; đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân khi về ở tại mặt tiền trên các trục đường này;
- + Phối hợp với Công ty về bàn giao cơ sở hạ tầng cho huyện Nghi Xuân đưa vào khai thác sử dụng; tạo điều kiện cho khách hàng sớm xây dựng nhà để ổn định và phát triển;
- + Công ty đã có văn bản báo cáo trình giai đoạn 2 của dự án. Kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Sở ban ngành tham gia ý kiến tạo điều kiện cho Công ty được triển khai đầu tư trong thời gian sớm nhất để triển khai các thủ tục đầu tư theo quy định.

Trên đây là nội dung báo cáo tiến độ thực hiện dự án Khu đô thị mới Xuân An ( giai đoạn 1) và những tồn tại và kiến nghị. Kính đề nghị liên ngành xem xét và quan tâm chỉ đạo phối hợp với Công ty để hoàn thiện các thủ tục pháp lý; giải quyết các tồn tại để việc đầu tư dự án đảm bảo đúng tiến độ và hiệu quả đầu tư góp phần xây dựng thị trấn Xuân An là Khu đô thị mới văn minh, hiện đại.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- HĐQT;
- BGĐ (BC); P.KT-KT;
- Lưu: VT.



**Bùi Đức Chính**