

Số: 75 /GM-SXD

Quảng Ngãi, ngày 04 tháng 6 năm 2020

GIẤY MỜI

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 7067/UBND-CNXD ngày 31/12/2019 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1), Sở Xây dựng tổ chức cuộc họp như sau:

I. Thành phần tham dự:

- Đại diện Sở Xây dựng:
 - Lãnh đạo Sở Xây dựng - Chủ trì
 - Phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Đại diện Lãnh đạo các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp;
- Đại diện Lãnh đạo UBND thành phố;
- Lãnh đạo Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi.

II. Thời gian và địa điểm:

- Thời gian: 8 giờ 00 phút ngày 04/6/2020 (sáng thứ năm).
- Địa điểm: Tại Hội trường Sở Xây dựng, số 68 Phạm Văn Đồng, thành phố Quảng Ngãi.

III. Chuẩn bị nội dung: Đề nghị Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi chuẩn bị nội dung, tài liệu và báo cáo tại cuộc họp.

(Kèm theo Báo cáo của Sở Xây dựng và Báo cáo số 15/BC-QISC ngày 20/02/2020)

Đề nghị các đơn vị tham dự đầy đủ, để buổi làm việc đạt kết quả./.

Nơi nhận:

- Như thành phần;
- Giám đốc;
- Văn Phòng Sở (bố trí phòng họp);
- Lưu: VT, QLNB&BDS.

GIÁM ĐỐC
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH QUẢNG NGÃI
Nguyễn Phong

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~7067~~ UBND-CNXD
V/v điều chỉnh chủ trương
đầu tư dự án Khu dân cư
trục đường Mỹ Trà -
Mỹ Khê (giai đoạn 1)

Quảng Ngãi, ngày 31 tháng 12 năm 2019

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 3712/SXD-QLN&BDS ngày 04/12/2019 về việc đề nghị điều chỉnh một số nội dung Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Trục đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (giai đoạn 1), Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Quảng Ngãi, Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi và các cơ quan, đơn vị có liên quan tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp tập thể lãnh đạo UBND tỉnh ngày 20/12/2019, rà soát tất cả các nội dung liên quan về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Trục đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (giai đoạn 1) tại Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh, tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cho phù hợp với quy định hiện hành (kể cả hình thức ban hành văn bản)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- VPUB: CVP, PCVP, NNTN, CB-TH;
- Lưu: VT, CNXD (Vũ 847).



Trần Ngọc Căng

Số: /BC-SXD

Quảng Ngãi, ngày tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO

Về một số nội dung liên quan đến việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1)
(Tài liệu phục vụ cuộc họp ngày 04/6/2020)

1. Khái quát về dự án

Dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) được UBND tỉnh thống nhất chủ trương đầu tư dự án tại Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015 với diện tích sử dụng đất khoảng 19,42ha, cụ thể:

- Hệ số sử dụng đất: - Đất ở: 47,47%; Đất Thương mại, dịch vụ: 5,95%; Đất cây xanh: 1,92%; Đất ký túc xá 3,57%; Đất trường học 2,575%; Đất hành lang 2,845%; Đất giao thông 35,68%.

- Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: là 545 lô, bao gồm: Đất xây dựng nhà ở các loại: 543 lô (trong đó: đất tái định cư 203 lô; đất biệt thự 83 lô; đất nhà ở liên kế 257 lô); Đất thương mại dịch vụ: 02 lô.

- Tiến độ thực hiện dự án: Thời gian thực hiện dự án là 03 năm (Từ quý IV năm 2015 đến quý IV năm 2018), cụ thể:

+ Thời gian hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng và chi trả tiền bồi thường, GPMB: Từ quý IV năm 2015 đến quý IV năm 2016.

+ Phân kỳ đầu tư: Ưu tiên tập trung đầu tư hạ tầng kỹ thuật các khu đất để bố trí tái định cư các hộ dân bị giải tỏa trong vùng dự án và phía Tây giai đoạn 1: từ Quý III năm 2016 đến Quý III năm 2017; Đầu tư phía Đông giai đoạn 1 và các hạng mục khác trong phạm vi dự án: từ Quý III năm 2017 đến Quý IV năm 2018.

2. Tình hình thực hiện dự án

Đến nay, Công ty QISC đã bồi thường, giải phóng mặt bằng được khoảng 15/19,42ha. Còn vướng 4,42ha đất ở. Di dời khoảng 203 hộ. Công ty QISC đã tiến hành đầu tư cơ bản hoàn thiện hạ tầng trong phần diện tích đã giải phóng mặt bằng đạt khoảng 75% diện tích thực hiện dự án.

Vướng mắc đối với việc thực hiện giải phóng mặt bằng: trong quá trình triển khai thực hiện có sự thay đổi bản đồ 20 xã, phường phải ký lại toàn bộ hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản kiểm kê nên thời gian kéo dài. Nhiều trường hợp chuyển nhượng sau thông báo thu hồi đất người đứng tên trong QSDĐ không chịu cung cấp hồ sơ vì đã đưa cho người được chuyển nhượng, tặng cho yêu cầu kê khai và

bồi thường, hỗ trợ và cấp tái định cư cho người được chuyển nhượng, tặng cho; một số thửa đất gồm các hộ cha mẹ chết chưa có người thừa kế hợp pháp các anh chị em tranh chấp không thống nhất cử người đại diện, các hộ có con kết hôn sau thông báo thu hồi đất...

3. Xử lý các vướng mắc trong việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1)

Trên cơ sở đề nghị của Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi tại Tờ trình số 268/TTr-QISC ngày 11/12/2018 về việc điều chỉnh một số nội dung của dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê như: tiến độ dự án, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở; ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 85/SKHĐT-KTĐN ngày 17/01/2019), Sở Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 193/STNMT-QLĐĐ ngày 15/01/2019), UBND thành phố Quảng Ngãi (Công văn số 1151/UBND ngày 12/3/2019). Sở Xây dựng đã tổng hợp báo cáo UBND tỉnh tại Công văn số 1308/SXD-QLN&BDS ngày 10/5/2019 về việc đề nghị điều chỉnh một số nội dung Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1).

Ngày 28/5/2019, UBND tỉnh có Công văn số 2635/UBND-CNXD về việc điều chỉnh một số nội dung chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê; theo đó chỉ đạo:

“1. Thống nhất việc điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở tại Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 1308/SXD-QLN&BDS ngày 10/5/2019.

2. Về việc điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án: Theo Quyết định số 58/2016/QĐ-TTg ngày 28/12/2016, Công văn số 991/TTg-ĐMDN ngày 10/7/2017 của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 4667/KH-UBND ngày 02/8/2017 của UBND tỉnh thì thời gian hoàn thành việc cổ phần hóa Công ty QISC trong năm 2019; do vậy, yêu cầu Sở Xây dựng lấy ý kiến của Sở Tài chính và các cơ quan liên quan, xác định rõ việc điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) có làm ảnh hưởng đến tiến độ, kế hoạch và phương án thực hiện cổ phần hóa Công ty QISC theo chủ trương của Thủ tướng Chính phủ và UBND tỉnh hay không?

3. Sở Xây dựng làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan để thống nhất, xác định rõ hình thức giao đất cho Công ty QISC (giao đất không thu tiền sử dụng đất hay giao đất có thu tiền sử dụng đất?) đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật trước khi tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh nội dung chủ trương đầu tư dự án.”

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn nêu trên, ngày 13/6/2019, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp với các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Cục thuế tỉnh, UBND thành phố và Công ty QISC. Trên cơ sở ý kiến thống nhất tại cuộc họp đối với việc điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án: Theo Quyết định số 58/2016/QĐ-TTg ngày 28/12/2016, Công văn số 991/TTg-ĐMDN ngày 10/7/2017 của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 4667/KH-UBND ngày 02/8/2017 của UBND tỉnh thì thời gian hoàn thành việc cổ phần hóa Công ty QISC trong năm 2019. Tuy nhiên, đối với việc điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) không làm ảnh hưởng đến tiến độ, Kế hoạch và phương án thực hiện cổ phần hóa Công ty QISC theo chủ trương của Thủ tướng Chính phủ và UBND tỉnh.

Đồng thời, Sở Tài chính có Công văn số 1973/STC-QLGCS ngày 14/8/2019 về hình thức giao đất đối với dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) nêu “ *việc điều chỉnh thời gian, tiến độ và hình thức giao đất, thuê đất để thực hiện dự án không làm ảnh hưởng đến tiến độ, kế hoạch và phương án thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi và theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản thì (QISC) được giao đất, cho thuê đất để thực hiện kinh doanh bất động sản*”.

Tiếp theo đó, UBND tỉnh có Công văn số 5962/UBND-CNXD ngày 30/10/2019 về việc điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan nghiên cứu nội dung đề nghị của Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi, tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2635/UBND-CNXD ngày 28/5/2019. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã rà soát các nội dung theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2635/UBND-CNXD ngày 28/5/2019, cụ thể:

- Việc điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án không làm ảnh hưởng đến tiến độ, Kế hoạch và phương án thực hiện cổ phần hóa Công ty QISC theo chủ trương của Thủ tướng Chính phủ và UBND tỉnh;

- Đối với hình thức giao đất: tại Công văn số 5178/STNMT-QLĐĐ ngày 11/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh có nêu “*ngày 07/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp để xem xét phê duyệt phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa của công ty, qua ý kiến của các thành viên dự họp không thống nhất với đề xuất của Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi là được tiếp tục sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) sau khi cổ phần hóa*” và “*việc Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi đề*

ngộ điều chỉnh hình thức giao đất tại Quyết định 703/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh, từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án là chưa có cơ sở xem xét”.

Từ các cơ sở nêu trên, Sở Xây dựng có Công văn số 3712/SXD-QLN&BDS ngày 04/12/2019 về việc đề nghị điều chỉnh một số nội dung Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh (Trong đó: đề nghị điều chỉnh hệ số sử dụng đất và tỷ lệ, số lượng các loại nhà ở; tiến độ, thời gian thực hiện dự án).

Ngày 25/12/2019, UBND tỉnh có Thông báo số 310/TB-UBND, theo đó chỉ đạo đối với việc đề nghị điều chỉnh hình thức giao đất của dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) “*Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi khẩn trương triển khai thực hiện theo Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh, hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, tổ chức đấu giá đất theo đúng quy định trong năm 2020, không điều chỉnh hình thức giao đất của dự án”.*

Ngày 31/12/2019, UBND tỉnh có Công văn số 7067/UBND-CNXD về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1), theo đó chỉ đạo “*Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Quảng Ngãi, Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi và các cơ quan, đơn vị có liên quan tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp tập thể lãnh đạo UBND tỉnh ngày 20/12/2019, rà soát tất cả các nội dung liên quan về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) tại Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh, tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cho phù hợp với quy định hiện hành (kể cả hình thức ban hành văn bản)”.*

Bên cạnh đó, UBND tỉnh có Thông báo Kết luận số 30/TB-UBND ngày 24/02/2020, chỉ đạo “*Riêng đối với các dự án đầu tư hạ tầng để khai thác quỹ đất: Yêu cầu QISC hoàn chỉnh các hồ sơ, thủ tục liên quan, bàn giao lại cho Sở Tài nguyên và Môi trường (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh) trước ngày 15/3/2020. Trên cơ sở đó, giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan, tổng hợp tình hình và xác định phương án thực hiện cụ thể đối với từng dự án, tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định trước ngày 25/3/2020”.* Tuy nhiên, đến nay các đơn vị chưa hoàn chỉnh các hồ sơ, thủ tục liên quan, bàn giao đối với dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1).

4. Đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1)

4.1. Nội dung đề nghị điều chỉnh đã được Sở Xây dựng trình UBND tỉnh tại Công văn số 3712/SXD-QLN&BDS ngày 04/12/2019

a) Điều chỉnh hệ số sử dụng đất và tỷ lệ, số lượng các loại nhà ở theo mục 9 Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015:

- Đề nghị điều chỉnh hệ số sử dụng đất:

+ Đất ở: 46,95%;

+ Đất Thương mại, dịch vụ: 5,95%;

+ Đất cây xanh: 1,92%;

+ Đất ký túc xá 0%;

+ Đất trường học 2,575%;

+ Đất hành lang 2,845%;

+ Đất giao thông 35,68%;

+ Đất dịch vụ hỗn hợp 3,56%;

+ Đất giao thông mới (đường đi bộ) 0,51%.

b) Điều chỉnh tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở theo mục 10 Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015:

Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: Tổng số lô đất xây dựng nhà ở và các công trình thuộc dự án (giai đoạn 1): 553 lô, bao gồm:

- Đất xây dựng nhà ở các loại: 551 lô (trong đó: đất tái định cư 203 lô; đất biệt thự 47 lô; đất nhà ở liên kế 251 lô; đất chia lô kết hợp thương mại dịch vụ: 18 lô; đất biệt thự kết hợp thương mại dịch vụ 32 lô);

- Đất thương mại dịch vụ: 02 lô.

c) Điều chỉnh Thời gian, tiến độ thực hiện dự án theo mục 15 Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015

Thời gian, tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn):

Thời gian tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Thời gian thực hiện dự án là 05 năm (năm 2015 đến năm 2020), cụ thể:

Phân kỳ đầu tư:

- Tập trung đầu tư hoàn thiện các khu đất để bố trí tái định cư các hộ dân bị giải tỏa trong vùng dự án và khu vực đất nông nghiệp đã được bồi thường giải phóng mặt bằng đến Quý IV năm 2018.

- Đầu tư hoàn thiện khu vực nhà cửa vật kiến trúc và các hạng mục khác trong phạm vi dự án từ Quý I năm 2019 đến năm 2020.

4.2. Nội dung đề nghị điều chỉnh của Công ty QISC tại Báo cáo số 15/BC-QISC ngày 20/02/2020

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 7067/UBND-CNXD ngày 31/12/2019; Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi có Báo cáo số 15/BC-QISC ngày 20/2/2020 về việc báo cáo các nội dung đề nghị điều chỉnh của dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1); trong đó: bổ sung nội dung điều chỉnh về quy mô sử dụng đất của dự án và các nội dung về cơ cấu sử dụng đất, tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở, tiến độ thực hiện dự án có sự thay đổi so với đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 3712/SXD-QLN&BDS ngày 04/12/2019, cụ thể:

a) Điều chỉnh mục 6, Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015

- Đề nghị điều chỉnh: diện tích sử dụng đất (giai đoạn 1) là 22,03ha (đất thuộc xã Tịnh An là 1,64ha; đất thuộc phường Trương Quang Trọng là 20,39ha)

- Lý do điều chỉnh: Thực hiện điều chỉnh, bổ sung trục cảnh quan tuyến đường Hoàng Sa đoạn đi qua dự án đã được UBND tỉnh thống nhất chủ trương tại Công văn số 5181/UBND-CNXD ngày 28/8/2018 và UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt Đồ án thiết kế đô thị, hạ tầng trục cảnh quan tuyến đường Hoàng Sa đoạn qua dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) tại Quyết định số 1606/QĐ-UBND ngày 12/4/2019.

b) Điều chỉnh mục 9, Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015

- Đề nghị điều chỉnh:

- + Đất ở: 90.321,25m², chiếm tỷ lệ 41%;
- + Đất tín ngưỡng: 210,00m², chiếm tỷ lệ 0,1%;
- + Đất công cộng: 421,07m², chiếm tỷ lệ 0,19%;
- + Đất thương mại dịch vụ: 11.554,60m², chiếm tỷ lệ 5,25%;
- + Đất cây xanh: 3.726,5m², chiếm tỷ lệ 1,69%;
- + Đất dịch vụ hỗn hợp 6.938,7m², chiếm tỷ lệ 3,56%;
- + Đất trường học 4.994,4m², chiếm tỷ lệ 2,27%;
- + Đất hành lang 5.741,44m², chiếm tỷ lệ 2,61%;
- + Đất giao thông 69.296,84m², chiếm tỷ lệ 31,46%;
- + Đất giao thông mới 998,84m², chiếm tỷ lệ 0,45%;
- + Đất điều chỉnh trục hạ tầng cảnh quan đường Hoàng Sa: 26.100,00 m², chiếm tỷ lệ 11,85%.

- Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh, bổ sung trục cảnh quan tuyến đường

Hoàng Sa đoạn đi qua dự án được UBND tỉnh thống nhất chủ trương tại Công văn số 5181/UBND-CNXD ngày 28/8/2018 và UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt Đồ án thiết kế đô thị, hạ tầng trực cảnh quan tuyến đường Hoàng Sa đoạn qua dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) tại Quyết định số 1606/QĐ-UBND ngày 12/4/2019.

c) Điều chỉnh mục 10, Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015

Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: Tổng số lô đất xây dựng nhà ở và các công trình thuộc dự án (giai đoạn 1): 549 lô, bao gồm:

- Đất xây dựng nhà ở các loại: 547 lô (trong đó: đất tái định cư 225 lô; đất biệt thự 47 lô; đất nhà ở liên kế 225 lô; đất chia lô kết hợp thương mại dịch vụ: 18 lô; đất biệt thự kết hợp thương mại dịch vụ 32 lô);

- Đất thương mại dịch vụ: 02 lô.

d) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: đề nghị gia hạn tiến độ dự án đến 2022.

5. Đề xuất, kiến nghị

Để có cơ sở tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 7067/UBND-CNXD ngày 31/12/2019; Sở Xây dựng đề nghị các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp và UBND thành phố cho ý kiến về một số nội dung, như sau:

- Đối với việc điều chỉnh một số nội dung chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư trực đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) tại Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh về quy mô thực hiện dự án, cơ cấu sử dụng đất, tỷ lệ và số lượng nhà ở, tiến độ thực hiện dự án (*theo đề nghị của Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi tại Báo cáo số 15/BC-QISC ngày 20/2/2020*).

- Về hình thức ban hành văn bản điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án (Công văn điều chỉnh hay quyết định điều chỉnh).

- Việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án trước hay sau khi Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi bàn giao dự án cho Tài nguyên và Môi trường (*Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh*) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo Kết luận số 30/TB-UBND ngày 24/02/2020.

Sở Xây dựng đề nghị các đơn vị nghiên cứu, có ý kiến góp ý./.

SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NGÃI / BC-QISC

Quảng Ngãi, ngày 20 tháng 02 năm 2020

ĐẾN	Số:
	Ngày: 21/02
	Chuyên: P3; GĐĐC
	Lưu hồ sơ số:

BÁO CÁO

Các nội dung đề nghị điều chỉnh

của dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1)

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 7067/UBND-CNXD ngày 31/12/2019 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1). Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và Kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi (gọi tắt là QISC) tổng hợp các nội dung liên quan và đề nghị điều chỉnh chủ trương chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) tại Công văn số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi như sau:

1. Điều chỉnh Thời gian, tiến độ thực hiện dự án

1.1. Theo mục 15. Thời gian, tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn):

– Thời gian, tiến độ thực hiện dự kiến: Thời gian thực hiện dự án là 03 năm (từ quý IV năm 2015 đến quý IV năm 2018)

1.2. Đề nghị điều chỉnh: Đến nay, QISC đã đầu tư hoàn thiện 15/19,42 ha. Phần diện tích còn lại QISC đang GPMB phần đất ở, nhà cửa, vật kiến trúc. Do công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, kéo dài nên QISC đề nghị gia hạn dự án đến hết năm 2022.

2. Điều chỉnh mục 6. Diện tích sử dụng đất:

2.1. Nội dung trước khi điều chỉnh, bổ sung:

– Diện tích sử dụng đất (giai đoạn 1) khoảng 19,42 ha (đất thuộc xã Tịnh An là 1,06 ha; đất thuộc phường Trương Quang Trọng là 18,36 ha).

2.2. Đề nghị điều chỉnh:

– Bổ sung 2,61 ha để thực hiện điều chỉnh hạ tầng trục cảnh quan tuyến đường Hoàng Sa.

– Diện tích sử dụng đất (giai đoạn 1) sau điều chỉnh khoảng 22,03 ha (đất thuộc xã Tịnh An là 1,64 ha (bổ sung 0,58 ha); đất thuộc phường Trương Quang Trọng là 20,39 ha (bổ sung khoảng 2,03 ha)).

2.3. Lý do điều chỉnh:

– Thực hiện điều chỉnh, bổ sung trục cảnh quan tuyến đường Hoàng Sa đoạn đi qua dự án đã được UBND tỉnh thống nhất chủ trương tại Công văn số 5181/UBND-CNXD ngày 28/8/2018 và UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt Đồ án thiết kế đô thị, hạ tầng trục cảnh quan tuyến đường Hoàng Sa đoạn qua dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) tại Quyết định số 1606/QĐ-UBND ngày 12/4/2019.

3. Điều chỉnh mục 9. Hệ số sử dụng đất và mục 10 tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Stt	Loại đất	Số lô		Diện tích (m ²)		Hệ số sử dụng đất (%)		Ghi chú
		Được duyệt	Đề nghị điều chỉnh	Được duyệt	Đề nghị điều chỉnh	Được duyệt	Đề nghị điều chỉnh	
A	Đất ở	551	560	92.174,86	90.321,25	46,95%	41,00%	Được duyệt tại CV 2635/UBND-CNXD
1.	Đất tái định cư	203	225	21.077,00	24.571,37	10,85 %	11,15 %	
2.	Đất biệt thự	47	47	13.382,98	13.382,98	6,89 %	6,08 %	
3.	Đất nhà ở liên kế (đất chia lô)	251	225	44.579,30	40.388,52	23,055 %	18,33 %	
4.	Đất chia lô kết hợp thương mại dịch vụ	18	18	1.967,79	1.967,79	1,01 %	0,89 %	
5.	Đất biệt thự kết hợp thương mại dịch vụ	32	32	10.000,59	10.000,59	5,15 %	4,54 %	
6.	Đất thương mại dịch vụ	2	2	11.554,6	11.554,6	5,95 %	5,25 %	
B	Đất tín ngưỡng		1		210.00		0,10%	Đã điều chỉnh QH và được phê duyệt tại QĐ số 948/QĐ-UBND ngày 05/7/2019
C	Đất công cộng mới		1		421.07		0,19%	

Stt	Loại đất	Số lô		Diện tích (m ²)		Hệ số sử dụng đất (%)		Ghi chú
		Được duyệt	Đề nghị điều chỉnh	Được duyệt	Đề nghị điều chỉnh	Được duyệt	Đề nghị điều chỉnh	
D	Đất thương mại dịch vụ	2	2	11,554.60	11,554.60	5,95%	5,25%	Được duyệt tại CV 2635/UBND-CN XD
E	Đất cây xanh	1	1	3,726.50	3,726.50	1,92%	1,69%	
F	Đất ký túc xá	1	-	6,938.70		0%		
G	Đất dịch vụ hỗn hợp		1		6,938.70	3,56%	3,15%	
H	Trường học	1	1	4,994.40	4,994.40	2,575%	2,27%	
I	Đất hành lang		-	5,509.90	5,741.44	2,845%	2,61%	
J	Đất giao thông		-	69,284.90	69,296.84	35,68%	31,46%	
K	Đất giao thông mới (đường đi bộ)		-		998.84	0,51%	0.45%	
L	Đất điều chỉnh trực hạ tầng cảnh quan đường Hoàng Sa				26,100.00		11,85%	Đề nghị điều chỉnh bổ sung
	Tổng cộng			194,194.62	220,294.62	100%	100%	

4. Điều chỉnh về hình thức giao đất của dự án:

Theo nội dung của Văn bản số 310/TB-UBND ngày 25/12/2019 Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp tập thể lãnh đạo UBND tỉnh ngày 20/12/2019. Theo mục 2. a) của Thông báo trên, Chủ tịch UBND tỉnh đã kết luận và chỉ đạo đối với “các dự án khai thác quỹ đất do QISC làm Chủ đầu tư”, trong đó có nội dung: “... Đối với đề nghị điều chỉnh hình thức giao đất dự án khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1): QISC khẩn trương thực hiện theo Quyết định 703/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh, hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, tổ chức đấu giá đất theo đúng quy định trong năm 2020, không điều chỉnh hình thức giao đất của dự án”.

Tuy nhiên, như đã được QISC giải trình cụ thể tại các văn bản số 559/QISC ngày 24/11/2019, số 633/QISC ngày 31/12/2019 gửi các cơ quan có liên quan của tỉnh: dự án khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) là dự án có mục tiêu kinh doanh bất động sản (được chấp thuận Chủ trương đầu tư tại Văn bản số 5052/UBND-CNXD ngày 30/9/2015), đang được QISC triển khai đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp hữu kết hợp với vốn vay (được Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận tại văn bản số 908/UBND-CNXD ngày 03/03/2016 về việc nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1)). Hiện nay, QISC đang quản lý dự án trên theo hình thức kinh doanh bất động sản (kinh doanh nhà ở).

Đối với hình thức hình thức giao đất của dự án phải thực hiện theo mục tiêu của dự án: kinh doanh nhà ở (trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án). Vì vậy, QISC kính đề nghị Sở xây dựng làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan để thống nhất, xác định hình thức giao đất cho Chủ đầu tư (Công ty QISC) để thực hiện dự án là **hình thức giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất**.

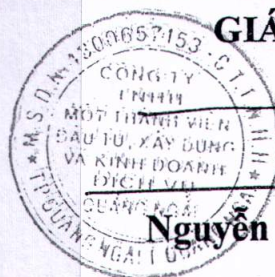
5. Kiến nghị:

– Dự án khu dân cư trục đường Mỹ Trà – Mỹ Khê (giai đoạn 1) là dự án trọng điểm, nằm trong Chiến lược phát triển và Kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty đã được Ban thường vụ Tỉnh ủy, UBND tỉnh thống nhất, chỉ đạo. Việc dự án không thể tiếp tục triển khai như hiện nay đã ảnh hưởng đến hoạt động của dự án, hiệu quả sản xuất kinh doanh của công ty. Nếu không gia hạn được dự án thì các đối tác ngân hàng không cho vay vốn, giải ngân vốn, ảnh hưởng đến thi công hoàn thiện hạ tầng và chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, gây kéo dài dự án dẫn đến hạ tầng không đồng bộ ảnh hưởng đến phát triển đô thị của tỉnh Quảng Ngãi.

– QISC kính đề nghị Sở xây dựng Quảng Ngãi xem xét tổng hợp, trình UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt để QISC triển khai các bước tiếp theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Quảng Ngãi;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài Chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- QISC: Ban Giám đốc;
- Lưu: VT; QLDA (H. Tuyền).



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trung Quân