

Số: /BC-UBND

Việt Yên, ngày tháng 4 năm 2024

## BÁO CÁO

**Tiến độ thực hiện thu hút đầu tư các quỹ đất có tính chất thương mại - dịch vụ trên địa bàn thông qua hình thức đấu giá**  
(Tài liệu phục vụ họp Ban Thường vụ Thị ủy ngày 25/4/2024)

Thực hiện Công văn số 3707-CV/TU ngày 19/4/2024 của Ban Thường vụ Thị ủy; UBND thị xã báo cáo tình hình, tiến độ thu hút đầu tư, thu hút đầu tư các dự án thương mại dịch vụ trên địa bàn thị xã; những khó khăn, vướng mắc; cụ thể:

### I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN TMDV THEO HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ THU HÚT ĐẦU TƯ

#### 1. Các dự án đã thu hút đầu tư

Trên cơ sở báo cáo của các Chủ đầu tư và kiểm tra tiến độ thực hiện của các phòng chuyên môn hiện trên địa bàn có 06 dự án đã thu hút thành công (tổng diện tích là 26.831m<sup>2</sup>); cụ thể:

- Đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và ký quỹ:

+ Với Tổng mức đầu dự kiến là 1.695.837.551.698 đồng; tổng thu ngân sách nhà nước là 122.002.690.000 đồng (đã hoàn thành đối với tất cả 06 dự án);

+ Thực hiện ký quỹ đối với 02 dự án: dự án tại lô đất CC1 là 5.092.426.000 đồng, dự án tại lô đất CC2 là 11.500.641.000 đồng;

- Tiến độ: Có 05/06 dự án (dự án tại lô đất: CC1, CC2, CC3, CC5, y tế Nguyễn Thế Nho) thực hiện cơ bản đúng tiến độ so với phương án đấu giá đã được phê duyệt, có 01/06 dự án chậm so với tiến độ trong phương án đấu giá (dự án lô TMDV Nénh); trong đó dự án TMDV Nénh hiện còn rất chậm.

Thực hiện Thông báo số 1311-TB/TU ngày 02/4/2024 của Ban Thường vụ Thị ủy về một số nhiệm vụ trọng tâm quý II/2024; UBND thị xã đã ban hành Công Văn số 1188/UBND-TCKH ngày 07/4/2024 về việc đẩy nhanh tiến độ đưa đất vào sử dụng, khởi công, sớm đưa dự án vào hoạt động, trong đó có nêu 3 dự án đầu tư trung tâm thương mại tại lô CC1, CC2 tại KDC thương mại Chợ Mới và dự án TMDV tại KĐT mới phường Nénh hoàn thiện các thủ tục liên quan để tiến hành khởi công và thực hiện dự án trước 30/5/2024.

Ngày 18/3/2024 Chủ đầu tư dự án (Công ty TNHH in ấn đầu tư và phát triển Á Châu) Trung tâm TMDV hỗ trợ KĐT mới thị trấn Nénh (nay là phường Nénh) đã gửi Công văn số 18/CV-AC gửi UBND tỉnh Bắc Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất; đồng thời ngày 21/3/2024 Chủ đầu tư đã nộp hồ sơ đến Sở xây dựng đề nghị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng để được cấp phép xây dựng các thủ tục liên quan). Đồng thời

ngày 22/4/2024 bên phía chủ đầu tư đã đăng ký giao ban lãnh đạo UBND thị xã về việc xin ý kiến thiết kế phối cảnh (concept) dự án.

Ngày 12/4/2024 Chủ đầu tư dự án tại lô đất CC1 thuộc KDC thương mại Chợ Mới (Công ty TNHH MTV kinh doanh và dịch vụ ô tô Xuân Dương) có Công văn số 01/CV-XD về việc đề nghị UBND thị xã chấp thuận cho chủ đầu tư dự án thực hiện quây tôn dự án để chuẩn bị cho động thổ và khởi công dự án khi đầy GPXD trước ngày 30/5/2024.

## **2. Các dự án đang tiến hành thu hút đầu tư**

Căn cứ Thông báo số 1255-TB/HU ngày 16/02/2024 của Thường trực Thị ủy; đồng thời để đẩy nhanh tiến độ thu hút đầu tư các dự án đã có mặt bằng sạch trên địa bàn thị xã, phòng Tài chính Kế hoạch đã tham mưu UBND thị xã ban hành Công văn số 557/UBND-TCKH ngày 22/02/2024 về việc đẩy nhanh tiến độ thu hút đầu tư thực hiện dự án thương mại dịch vụ trên địa bàn, trong đó giao các cơ quan chuyên môn đẩy nhanh tiến độ lập, trình phê duyệt chủ trương đầu tư, phương án đấu giá và giá khởi điểm, chuyển mục đích sử dụng đất.....;

Tổng số 12 dự án dự kiến thu hút trong năm 2024, trong đó có 01 dự án (Khu thương mại dịch vụ và khách sạn tại Lô TMDV<sup>1</sup> ; thuộc KDC Tân Sơn, xã Trung Sơn) đang được hoàn thiện quy trình tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, dự kiến trong quý II/2024; 11 dự án hiện đang được các phòng chuyên môn khẩn trương tiến hành thực hiện các bước để thu hút đầu tư dự án;

Phòng Quản lý đô thị tiến hành lập chủ trương đầu tư đối với các dự án phải lập chủ trương đầu tư; Phòng Tài chính Kế hoạch lập và trình phương án đấu giá, giá khởi điểm đối với các dự án TMDV đủ điều kiện và không phải lập chủ trương đầu tư. UBND thị xã đã phê duyệt Phương án đấu giá dự án bệnh viện đa khoa tại lô đất y tế tại khu B KĐT Đình Trám – Sen Hồ (Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 13/3/2024); dự án trường mầm non tại KĐT Đông Bắc phường Bích Động (Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 18/3/2024); dự án Khách sạn và trung tâm thương mại dịch vụ thuộc lô đất TMDV, Khu đô thị mới Ninh Khánh, phường Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 19/4/2024); dự án Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2) (Quyết định 571/QĐ-UBND ngày 17/4/2024); đồng thời UBND thị xã đã chỉ đạo phòng chuyên môn khẩn trương hoàn thiện hồ sơ, tham mưu UBND thị xã trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm trong tháng 5/2024 đối với các dự án đã phê duyệt phương án đấu giá.

## **II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN TMDV THEO HÌNH THỨC CHẤP THUẬN DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

### **1. Dự án chợ Đạo Ngạn**

<sup>1</sup> Dự án lô TMDV tại KDC Sơn Quang – Tân Sơn đã được phê duyệt phương án đấu giá tại Quyết định số 1925/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của UBND huyện Việt Yên (nay là UBND thị xã Việt Yên); được phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể tại Quyết định số 1462/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang; đến nay hiện đang vướng mắc trong việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá, UBND thị xã đã có Công văn số 1275/UBND-TCKH ngày 11/4/2024 kiến nghị UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá thu hút đầu tư các quỹ đất thương mại dịch vụ. Đến nay UBND tỉnh đã có Công văn số 2024/UBND-KTTH ngày 21/4/2024 về việc giao Sở Tài chính chủ trì tổ chức cuộc họp xem xét kiến nghị của UBND thị xã Việt Yên.

Nhà đầu tư Công ty cổ phần thương mại Đại Phúc Thành là nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm dự án Chợ Đạo Ngạn phường Quang Châu, thị xã Việt Yên tại Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang; theo QĐ nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Nhà đầu tư và tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 7 Quy định một số nội dung về đầu tư bên ngoài các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh (được sửa đổi tại khoản 5, Điều 1, Quyết định số 58/2022/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của UBND tỉnh) và các quy định của pháp luật về đầu tư.

Hiện tại Nhà đầu tư đang phối hợp với UBND phường Quang Châu, Sở Kế hoạch và Đầu tư triển khai thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư. UBND thị xã đã đôn đốc nhà đầu tư thực hiện khẩn trương các thủ tục pháp lý liên quan, để sớm thực hiện khởi công dự án.

Ngày 26/3/2024 UBND tỉnh Bắc Giang đã ban hành Công văn số 1466/UBND-KTN về việc chưa xem xét hồ sơ đề nghị cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án tại phường Quang Châu, thị xã Việt Yên, trong đó có giao *“Yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, kiểm tra lại khu đất đăng ký thực hiện dự án (như: vị trí, diện tích, ký hiệu mã đất, ...) có phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thị xã Việt Yên đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố; phù hợp với bản đồ phương án sử dụng đất tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021- 2030 (kèm theo hồ sơ Quy hoạch tỉnh Bắc Giang đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2023). Kết quả thực hiện báo cáo, đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh theo quy định của pháp luật.”*

## **2. Dự án Khu thương mại và dịch vụ tổng hợp, phường Quang Châu**

Công ty TNHH Hoàng Khang Group được UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 19/9/2019 , Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 30/01/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 24/QĐ-SKHĐT ngày 27/01/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Ngày 02/11/2023 dự án được UBND huyện (nay là UBND thị xã) phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng (tại Quyết định số 6524/QĐ-UBND);

Tiến độ: hiện trạng dự án đã được tiến hành giải phóng mặt bằng đạt 99% diện tích dự án và nhà đầu tư đã tiến hành quyên tơn theo phần ranh giới dự án; đồng thời đang thực hiện các thủ tục thuê đất, và thủ tục pháp lý khác liên quan theo thời gian đã được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

## **3. Dự án Chợ hạng II tại phường Nénh**

Dự án đầu tư xây dựng chợ hạng II tại phường Nénh với quy mô 250 điểm kinh doanh; diện tích thực hiện dự án: 21.000m<sup>2</sup>, tổng vốn đầu tư 65,94 tỷ đồng; thời gian thực hiện dự án: 35 năm (theo Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày

23/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang). Dự án do Công ty TNHH Môi trường xanh làm chủ đầu tư.

Đến ngày 08/4/2024 UBND tỉnh Bắc Giang đã chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án trong đó cụ thể: hoàn thành thủ tục đất đai, xây dựng và xây dựng các hạng mục công trình đến tháng 4/2025; tháng 05/2025 hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động (theo Quyết định số 333/QĐ-UBND).

Tiến độ dự án tính đến thời điểm ngày 22/4/2024:

- Phần hạ tầng dự án đã hoàn thành gồm: Xây dựng bể PCCC, bể nước sạch, bể xử lý nước thải, hệ thống công thoát nước thải, thoát nước mưa.

- Phần đường giao thông: Đã xong phần nền và kết cấu áo đường, chờ thi công thảm bê tông nhựa.

- Nhà chợ chính: Đã đổ xong sàn tầng 2 diện tích sàn 3.400 m<sup>2</sup>; Hoàn thiện xong 2 tầng kiot C5 ( 8 căn)+ 3 căn kiot C3+ 3 căn Kiot C6 .

- Hạng mục phụ trợ: Đã xây dựng xong nhà bảo vệ, nhà vệ sinh công cộng, nhà bơm PCCC.

- Nhà chợ chính 3 tầng đang lắp ghép cốt thép, sàn xốp dự kiến 24/4 đổ mái tầng 3 Xây trát, lát nền hoàn thiện xong kiot C5 ; 3 căn Kiot C5.

### **III. KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ**

#### **1. Khó khăn, vướng mắc**

##### *a. Đối với các dự án đã thu hút đầu tư*

Có 01 dự án tại lô đất TMDV Nénh đã chậm tiến độ đưa đất vào sử dụng so với phương án đấu giá, nếu thu hồi ngay sẽ không đảm bảo quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai, phát sinh đơn thư khiếu kiện; nhưng nếu gia hạn tiến độ sử dụng đất thì dự án sẽ tiếp tục kéo dài, làm ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn, gây lãng phí tài nguyên đất đai; (UBND thị xã đã nhiều lần đôn đốc bằng văn bản và làm việc trực tiếp tại dự án).

Quy định về điều chỉnh, gia hạn dự án đầu tư, chấm dứt dự án đầu tư theo Luật Đầu tư và quy định về xử lý dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo Luật Đất đai còn có điểm chưa cụ thể, rõ ràng, mâu thuẫn dẫn đến khó khăn trong việc xử lý.

##### *b. Đối với các dự án đang tiến hành thu hút đầu tư*

Vướng mắc chủ yếu của các dự án trong công tác GPMB để có mặt bằng sạch tiến hành thi công đầu tư hạ tầng kỹ thuật; chậm chuyển mục đích sử dụng đất;

UBND tỉnh chưa có văn bản trả lời chính thức giải quyết kiến nghị của UBND thị xã Việt Yên<sup>2</sup> về thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá đối với các dự án có tính chất thương mại dịch vụ (thu tiền thuê đất hàng năm), từ đó ảnh hưởng đến quá trình đấu giá thu hút lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án

<sup>2</sup> Công văn số 1275/UBND-TCKH ngày 11/4/2024 của UBND thị xã Việt Yên về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá.

(Sở Tài chính đã có giấy mời số 35/GM-STC mời UBND thị xã làm việc nội dung trên ngày 24/4/2024).

## 2. Phương hướng nhiệm vụ

### a. Đối với các dự án đã thu hút đầu tư

UBND thị xã chỉ đạo phòng chuyên môn bám sát tiến độ các dự án, kịp thời giải đáp các thắc mắc khó khăn của nhà đầu tư, nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; bám sát các Sở ngành trong việc hướng dẫn xử lý/xử phạt các dự án chậm muợn, chậm đưa đất vào sử dụng.

UBND thị xã chỉ đạo phòng chuyên môn thường xuyên đôn đốc, làm việc trực tiếp với nhà đầu tư tại dự án nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án theo phương án đấu giá và theo quy định hiện hành nhằm tránh ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn, gây lãng phí tài nguyên đất đai;

### b. Đối với các dự án đang tiến hành thu hút đầu tư

UBND thị xã đã chỉ đạo Ban QLDA ĐTXD, Trung tâm PTQĐ và CCN đẩy nhanh tiến độ GPMB để tạo quỹ đất sạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phòng Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện hồ sơ trình chuyển mục đích sử dụng đất; các phòng chuyên môn khẩn trương hoàn thiện các điều kiện khác nhằm đảm bảo đủ điều kiện để tiến hành thực hiện các bước thu hút đầu tư dự án;

Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tập trung lập, trình chủ trương đầu tư các dự án phải lập chủ trương ; khẩn trương lập và trình phương án đấu giá và xác định giá khởi điểm.

## 3. Kiến nghị, đề xuất

Đề nghị Ban Thường vụ Thị ủy kiến nghị với HĐND tỉnh, UBND tỉnh sớm có văn bản trả lời về việc thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá đối với các dự án có tính chất thương mại dịch vụ (thu tiền thuê đất hàng năm).

Kiến nghị với UBND tỉnh sớm phê duyệt chuyển mục đích sử dụng đất đối với các khu dân cư, khu đô thị đã được giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

*(Chi tiết tiến độ dự án biểu kèm theo)*

UBND thị xã trân trọng báo cáo./.

### Nơi nhận:

- Ban Thường vụ Thị ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- Phòng QLĐT; phòng TNMT; Trung tâm PTQĐ&CCN; Ban QLDA ĐTXD; phòng TCKH.
- VP: LĐVP, CVTH;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Bách**