

Số: /UBND-BTCD

Lạng Sơn, ngày tháng 8 năm 2024

V/v thông tin kết quả kiểm tra nội dung kiến nghị của ông Giáp Văn Xếp và các hộ dân liên quan đến dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Hữu Lũng

Kính gửi: Ông Giáp Văn Xếp và các hộ dân liên quan.

Địa chỉ: Khu An Thịnh, thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (điện thoại số 0368.463.500)

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được đơn đề ngày 20/6/2024 của ông Giáp Văn Xếp (đại diện cho 14 hộ dân sinh sống tại khu An Thịnh), trú tại khu An Thịnh, thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Tại đơn đề ngày 20/6/2024 và tại buổi làm việc với Sở Kế hoạch và Đầu tư, ông Xếp đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Hữu Lũng, mở rộng tuyến đường ngõ hiện trạng để kết nối thông ra chợ hiện trạng, đề nghị được bố trí tái định cư tại chỗ...

Sau khi xem xét nội dung đơn và kiểm tra, rà soát, UBND tỉnh thông tin kết quả giải quyết như sau:

1. Về nội dung đề nghị điều chỉnh một phần chủ trương đầu tư của dự án khu dân cư thị trấn Hữu Lũng để phù hợp với điều kiện thực tế của các hộ dân đang sinh sống cạnh dự án, hạn chế thấp nhất bị ảnh hưởng

Qua kiểm tra cho thấy, Dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Hữu Lũng được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 04/10/2016. Trong đó, diện tích đất sử dụng: 40.190m²; Phương thức giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất: Nhà đầu tư bỏ kinh phí thực hiện việc nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất từ các hộ dân sử dụng đất, sau đó đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo dự án được duyệt. Đối với phần diện tích đất quy hoạch là đất ở đô thị thuộc dự án, nhà đầu tư xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và kinh doanh để thu hồi vốn đầu tư.

Quá trình triển khai thực hiện dự án, sau gần 03 năm Nhà đầu tư mới thỏa thuận nhận chuyển nhượng được 26.546,66 m²/40.190 m², còn lại 25.928,2 m² do các hộ dân không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 và không đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 69 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, dự án không triển khai thực hiện được theo quy định Luật Đầu tư.

Do việc thực hiện dự án có vướng mắc về thủ tục theo các quy định pháp luật liên quan, ngày 03/10/2019 UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 1884/QĐ-UBND về thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 04/10/2016 và thực hiện tổ chức Đấu thầu dự án theo Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

UBND tỉnh đã giao Sở Xây dựng là bên mời thầu tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Sau khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định, Sở Xây dựng đã trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 31/5/2020. Trong đó Nhà đầu tư trúng thầu là Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế đầu tư và xây dựng SDN và Công ty Cổ phần Licogi13 nền móng xây dựng. Ngày 02/7/2020, UBND tỉnh Lạng Sơn và Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế đầu tư và xây dựng SDN và Công ty Cổ phần Licogi13 đã ký hợp đồng thực hiện dự án số 68/2020/HĐ-NĐT/UBND-SDN&LICOI13.

Như vậy, hiện nay Dự án đang triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu (trước thời điểm Luật Đầu tư 2020 ban hành), không phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Do đó việc điều chỉnh chủ trương đầu tư là không có cơ sở; trong quá trình triển khai dự án, trường hợp cần thiết thì các bên thương thảo thỏa thuận để điều chỉnh Hợp đồng theo điều khoản được quy định trong hợp đồng thực hiện dự án.

2. Về nội dung đề nghị được điều chỉnh quy hoạch dự án theo hướng không thực hiện tuyến đường theo quy hoạch 06m ở phía đông của dự án, để không thu hồi đất của 13 hộ gia đình cá nhân nêu tại đơn kiến nghị

Qua xem xét cho thấy:

- Dự án có diện tích 4,019 ha, nằm trong ranh giới quy hoạch chi tiết thị trấn Hữu Lũng theo Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 09/7/2015 của UBND huyện Hữu Lũng; được phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết thị trấn Hữu Lũng tại Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/5/2016 của UBND huyện Hữu Lũng. Theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt tại các quyết định thì tuyến đường này có thiết kế chiều rộng là 3,0m.

- Ngày 11/8/2016, UBND huyện Hữu Lũng ban hành Quyết định số 2456/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, trong đó có điều chỉnh mở rộng trục đường ngõ xóm nằm giữa lô đất NLK.36 và lô đất NLK.DC6 từ 3,0m lên 6,0m về phía Đông (lô đất NLK.36). Việc điều chỉnh này có dựa trên cơ sở xem

xét nội dung trong Đơn kiến nghị của ông Nguyễn Văn Miến và các hộ dân đề ngày 04/8/2016 (đại diện các hộ dân ký Đơn: Giáp Văn Xếp, Giáp Văn Tuấn, Giáp Việt Hùng, Nguyễn Thị Thêm, Thân Thị Na, Nguyễn Thị Thiết, Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Tuấn Phương, Nguyễn Văn Hưng, Nguyễn Thị Bích Hồng, Phạm Ngọc Hùng, Đàm Thị Nhạn, Nguyễn Văn Hồng), trong đó có kiến nghị điều chỉnh thiết kế dự án, cụ thể: **“điều chỉnh chiều rộng tuyến ngõ 3m theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt lên thành đường nội bộ có chiều rộng lộ giới 6m, để đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật hài hòa cho cả dân cư cũ và khu dân cư mới, đảm bảo phòng cháy chữa cháy”**. UBND huyện Hữu Lũng đã tổ chức làm việc và ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày 12/8/2016 với ông Nguyễn Văn Miến (đại diện cho các hộ dân) theo nội dung Đơn kiến nghị.

- Dự án được tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư trên cơ sở căn cứ Quy hoạch chi tiết 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng của UBND huyện Hữu Lũng đã phê duyệt, trong đó tuyến đường của dự án đi qua đất của 14 hộ dân (nêu tại Đơn kiến nghị) đây là tuyến đường đã có trong quy hoạch chi tiết thị trấn Hữu Lũng được phê duyệt tại Quyết định số 2456/QĐ-UBND. Hiện nay quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn Hữu Lũng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 3055/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND huyện Hữu Lũng. Tuyến đường có chiều rộng 6m này được thiết kế điểm đầu từ đường Tôn Thất Tùng phía cuối chợ thị trấn đi qua dự án và điểm cuối nối với đường Tôn Thất Tùng tại công Trung tâm Y tế huyện Hữu Lũng. Nếu không xây dựng tuyến đường này thì sẽ phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết thị trấn, khi đó sẽ không đảm bảo kết nối giao thông chung vì đây là trục đường giao thông liên kết với các tuyến đường khác theo quy hoạch.

- Việc triển khai dự án theo hình thức đấu thầu, UBND tỉnh Lạng Sơn và Nhà đầu tư đã ký kết hợp đồng để triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch. Nếu điều chỉnh bỏ tuyến đường 6m đi qua 14 hộ dân sẽ ảnh hưởng đến thay đổi toàn bộ quy mô diện tích, thay đổi phương án xây dựng, thay đổi quỹ đất và vị trí các lô đất của dự án, làm thay đổi tổng mức đầu tư dự án và phương án tài chính cũng như hiệu quả kinh tế xã hội, không đủ cơ sở pháp lý để điều chỉnh hợp đồng thực hiện dự án.

Từ kết quả kiểm tra nêu trên, nội dung các hộ dân đề nghị điều chỉnh quy hoạch dự án theo hướng không thực hiện tuyến đường theo quy hoạch 06m ở phía đông của dự án là không có cơ sở xem xét.

3. Về nội dung đề nghị mở rộng tuyến đường ngõ hiện trạng để kết nối thông ra chợ hiện trạng. Trong trường hợp này, các hộ dân sẽ đồng ý hiến đất để mở rộng đường ngõ hiện trạng

Tuyến đường ngõ các hộ dân đang sử dụng có hiện trạng quanh co, chiều rộng trung bình khoảng 2m, điểm cuối của đoạn đường hiện trạng lại đi qua các lô

đất từ NLK 06-1 đến NLK 06-6 của ô đất NLK 06 theo quy hoạch. Do đó thực hiện theo đề nghị nêu trên thì đường hiện trạng sẽ không có lối ra kết nối với các tuyến đường khác theo quy hoạch chi tiết thị trấn, không đảm bảo kết nối giao thông và mỹ quan đô thị.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch chi tiết thị trấn Hữu Lũng đã được thực hiện theo đúng quy trình, quy định của pháp luật, trong đó đã có xem xét giải quyết kiến nghị của các hộ dân liên quan (*kiến nghị điều chỉnh quy hoạch mở rộng tuyến đường ngõ từ 3m theo đồ án quy hoạch thành 6m để đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật hài hòa cho cả dân cư cũ và khu dân cư mới, đảm bảo phòng cháy chữa cháy*). Việc xây dựng tuyến đường 6m theo quy hoạch chi tiết thị trấn Hữu Lũng sẽ đảm bảo về an toàn phòng cháy chữa cháy, hạ tầng cấp thoát nước và phục vụ giao thông cho các hộ dân khu vực dự án và thị trấn thuận lợi hơn so với việc mở rộng tuyến đường ngõ hiện trạng.

Do đó, nội dung kiến nghị của các hộ dân là không có cơ sở xem xét và không phù hợp định hướng phát triển của thị trấn theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Các hộ dân cho rằng nếu dự án bố trí dãy khu dân cư quay lưng vào phía cửa nhà các hộ dân đang sinh sống sẽ thiếu thẩm mỹ, không hợp lòng dân, không có lợi cho người dân

Theo quy hoạch thì dãy nhà các hộ dân hiện nay với các lô đất của dự án có khoảng cách bởi tuyến đường 6m, tuyến đường này mục tiêu chính là phục vụ kết nối giao thông cho các hộ dân bị ảnh hưởng với đường Tôn Thất Tùng và chợ Thị trấn Hữu Lũng, đây là trục liên thông kết nối giao thông theo quy hoạch thị trấn Hữu Lũng; tuyến đường kết nối dãy nhà các hộ dân với Dự án tại nút giao thông. Vì vậy việc bố trí dãy nhà khu dân cư của Dự án quay lưng vào vào tuyến đường 6m (không kết nối chính diện mặt đường) phù hợp cho việc xử lý để không làm ảnh hưởng đến chênh cao giữa cốt san nền của dự án và cốt nền nhà các hộ dân hiện trạng.

UBND tỉnh đã giao UBND huyện Hữu Lũng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan và nhà đầu tư rà soát lại quy hoạch, thiết kế để có phương án xử lý kỹ thuật đối chênh cao cốt nền đường theo quy hoạch cho phù hợp, trong quá trình xây dựng đảm bảo mỹ quan và kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa hệ thống tuyến đường giao thông, các lô đất của dự án và khu dân cư hiện trạng.

5. Về nội dung kiến nghị việc thu hồi một phần đất theo thông báo, phần còn lại của các hộ thu hồi sẽ trở thành các mảnh đất nhỏ nằm xen kẹt, với những hình thù to bé méo mó gây mất mỹ quan của đô thị; đề nghị sớm triển khai thực hiện dự án để ổn định cuộc sống, tránh quy hoạch treo, gây ảnh hưởng đến đời sống Nhân dân

UBND tỉnh đã giao UBND huyện Hữu Lũng rà soát, nghiên cứu các quy định của pháp luật về đất đai và có văn bản trả lời ông Giáp Văn Xếp và các hộ dân theo thẩm quyền; chỉ đạo UBND huyện Hữu Lũng khẩn trương xây dựng kế hoạch, lộ trình tiến độ giải phóng mặt bằng và rà soát bố trí quỹ đất tái định cư của dự án, tăng cường đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng để bàn giao cho Nhà đầu tư triển khai thực hiện hoàn thành dự án theo hợp đồng đã ký kết.

UBND tỉnh Lạng Sơn thông tin để ông Giáp Văn Xếp và các hộ dân liên quan được biết. Đề nghị các hộ gia đình đồng thuận với chủ trương thực hiện dự án, phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư, để sớm hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, ổn định đời sống và phục vụ phát triển kinh tế xã hội của địa phương./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các Ban đảng: Nội chính, Dân vận, UBKT;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH tỉnh và HĐND tỉnh;
- Công an tỉnh; Thanh tra tỉnh;
- Các sở: Xây dựng, TN&MT; Kế hoạch và Đầu tư;
- UBND huyện Hữu Lũng;
- UBND thị trấn Hữu Lũng;
- C, PCVP UBND tỉnh; KT, BTCĐ;
- Lưu: VT, (TTT).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lương Trọng Quỳnh