

Số: **313** /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 31 tháng 10 năm 2019

TỜ TRÌNH

**Về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án:
Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13,
phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ.**

Kính gửi:

- UBND tỉnh Điện Biên;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ các Nghị định: Số 136/2015/NĐ-CP ngày 31/12/2015 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư công; số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 42/2014/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 210/HĐND-KTNS ngày 20/9/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ;

Căn cứ Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ;

Căn cứ Văn bản số 3099/UBND-TH ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai Thông báo số 876-TB/TU ngày 08/10/2019 của Tỉnh ủy.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ với những nội dung như sau:

I. Tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ:

1. Kết quả thực hiện:

- Thực hiện Văn bản 3023/UBND-KTN ngày 30/9/2016, Văn bản số 1665/UBND-TH, ngày 19/6/2017, Văn bản số 971/UBND-TH ngày 18/4/2018 của UBND tỉnh, trong đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát đánh giá toàn bộ công tác quản lý đất đai, xử lý, kỷ luật các cán bộ vi phạm công tác quản lý đất đai, đề xuất biện pháp xử lý những tồn tại, vướng mắc trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất trong vùng Dự án và lập báo cáo đề xuất chủ trương Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình cấp thẩm quyền phê duyệt; trên cơ sở đó Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức kiểm tra, rà soát, đề xuất biện pháp xử lý những tồn tại về công tác quản lý đất đai trong vùng dự án, đồng thời lập báo cáo đề xuất chủ trương dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, đã được Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại Văn bản số 210/HĐND-KTNS ngày 20/9/2018;

- Tiếp theo thực hiện có Văn bản số 2757/UBND-TH Ngày 28/9/2018, UBND tỉnh về việc triển khai Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất tại khu C13 phường Thanh trường thành phố Điện Biên Phủ, trong đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường làm chủ đầu tư dự án; trên cơ sở được UBND tỉnh giao, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lựa chọn đơn vị tư vấn:

+ Lập nhiệm vụ quy hoạch và lấy kiến nhân dân trong vùng dự án để lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường để tái định cư Quốc lộ 12 tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên gửi Sở Xây dựng xin thỏa thuận quy hoạch và UBND thành phố Điện Biên Phủ thẩm định, phê duyệt, đã được UBND thành phố Điện Biên Phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thủy điện Sơn La gắn với trung tâm phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ tại Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 và Quyết định số 673/QĐ-UBND ngày 14/6/2019.

+ Khảo sát, lập dự án, tổng mức đầu tư dự án gửi Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt và đã được UBND tỉnh phê duyệt Dự án đầu tư tại Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 09/9/2019.

- Thực hiện Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ; do chưa được cấp có thẩm quyền giao vốn để chuẩn bị và thực thi dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND tỉnh xin chủ trương ứng vốn của Quỹ phát triển đất tỉnh Điện Biên tại Tờ trình số 255/Tr-UBND ngày 18/9/2019 để cấp có thẩm quyền giao vốn làm cơ sở cho việc thẩm định Kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án; song song với đó Sở đã lập Kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án trình Sở Kế hoạch và đầu tư thẩm định tại Tờ trình số 258/Tr-STNMT ngày 25/9/2019 làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo như: lựa chọn đơn vị tư vấn lập hồ sơ thiết kế bản

vẽ thi công tổng dự toán dự án, gửi Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định; lựa chọn nhà thầu xây lắp; lựa chọn tư vấn giám sát theo Luật đấu thầu, tuy nhiên chưa được cấp có thẩm quyền giao vốn, thẩm định Kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án.

- Đã tổ chức xong việc cắm mốc quy hoạch, giải phóng mặt bằng; lập bản đồ địa chính, xây dựng kế hoạch thu hồi đất, thông báo thu hồi đất của dự án trình UBND tỉnh ban hành kế hoạch thu hồi đất, thông báo thu hồi đất của dự án tại Tờ trình số 305./Tr-STNMT ngày 28/10/2019, để thực hiện việc giải phóng mặt bằng, đến nay chưa được cấp có thẩm quyền ban hành.

+ Sở đã tiến hành xây dựng tiến độ tổng thể thực hiện dự án tại báo cáo số 216/BC-STNMT ngày 02/10/2019, báo cáo UBND tỉnh, gửi Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư để phối hợp thực hiện.

2. Đánh giá:

2.1. Mặt đạt được.

- Đã được HĐND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Văn bản số 210/HĐND-KTNS ngày 20/9/2018; UBND tỉnh phê duyệt Dự án đầu tư tại Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 09/9/2019; UBND thành phố Điện Biên phủ đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 và Quyết định số 673/QĐ-UBND ngày 14/6/2019;

- Thực hiện xong hợp đồng tư vấn (Gói thầu Tư vấn khảo sát- lập dự án, tổng mức đầu tư, thiết kế và cắm cọc GPMB); Lập nhiệm vụ quy hoạch và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đảm bảo chất lượng, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đã thực hiện xong: Việc cắm mốc giải phóng mặt bằng bàn giao cho đơn vị làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng để thực hiện việc kiểm đếm, lập phương án bồi thường, tái định cư; lập bản đồ địa chính, xây dựng kế hoạch thu hồi đất, thông báo thu hồi đất của dự án trình UBND tỉnh ban hành; lập Kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án trình Sở Kế hoạch và đầu tư thẩm định.

2.2. Những tồn tại, khó khăn vướng mắc:

- Dự án chưa được cấp có thẩm quyền giao vốn để triển khai thực hiện, đến nay vẫn chưa được giao kinh phí để chuẩn bị và thực hiện dự án.

- Dự án rất phức tạp về đất đai như: Kiểm tra thống nhất đề xuất biện pháp xử lý những tồn tại, vướng mắc trong việc bồi thường GPMB, thu hồi đất; cũng như rà soát báo cáo kết quả xử lý kỷ luật các cán bộ sai phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước đây tại thời điểm cấp hoặc xác nhận các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện chưa đúng, chưa đầy đủ các quy định của pháp luật đất đai (*nguồn gốc sử dụng đất của 39 hộ gia đình cá nhân bị thu hồi đất còn tồn tại nhiều phức tạp và bất cập chưa được xử lý theo quy định của pháp luật đất đai*)

- Công tác thẩm định chủ trương đầu tư và thẩm định Dự án đầu tư, thẩm định điều chỉnh quy hoạch mất rất nhiều thời gian, vì phải lấy kiến nhiều cấp, nhiều ngành liên quan.

- Chủ đầu tư còn thiếu kinh nghiệm trong quản lý, điều hành dự án phải thuê tư vấn quản lý, điều hành dự án.

II. Khái quát các nội dung đã phê duyệt tại Văn bản số 210/HĐND-KTNS ngày 20/9/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ

1. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ nhằm hoàn thiện cơ sở hạ tầng của dự án, xây dựng khu dân cư đô thị đồng bộ hiện đại về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan, hài hòa, hướng tới mục tiêu xây dựng thành phố đô thị loại II – Trung tâm kinh tế - xã hội của tỉnh. Tăng cường công tác quản lý nhà nước trong việc quản lý đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, giải quyết nhu cầu đất ở cho người dân.

2. Nội dung, quy mô đầu tư

Tổng diện tích toàn dự án 31.757,82 m² thuộc tổ dân phố số 10 và 11 (khu C13) phường Thanh Trường. Dự án được chia thành 2 giai đoạn thực hiện, bao gồm các hạng mục hạ tầng kỹ thuật sau: San nền; Đường giao thông nội bộ; Thoát nước mưa; Thoát nước thải; Cấp nước; Cấp điện và chiếu sáng đô thị; Tổ chức giao thông; Hệ thống cây xanh.

a) Giai đoạn I:

- Tổng diện tích S=23.552,51 m²; san, đắp nền: đất cấp III, đầm chặt K95.

- Tuyến đường giao thông nội bộ có tổng chiều dài (không bao gồm phần đường hiện hữu) là L=640,33m.

+ Tuyến RD01: L=174,9m, B_{nền}= 13,50m; B_{mặt}=(3,75x2)m=7,5m; B_{viahe} = 3mx2.

+ Tuyến RD02: L=28,38m, B_{nền}= 10,50m; B_{mặt} =5,5m; B_{viahe} = 2,5mx2.

+ Tuyến RD03: L=163,05m, B_{nền}= 15,00m; B_{mặt}=(3,5x2)m=7,00m; B_{viahe} = 4mx2.

+ Tuyến RD04: L=94,00m, B_{nền}= 15,00m; B_{mặt}=(3,5x2)m=7,00m; B_{viahe} = 4mx2.

+ Tuyến RD05: L=180m, B_{nền}= 15,00m; B_{mặt}=(3,5x2)m=7,00m; B_{viahe} = 4mx2.

- Kết cấu mặt đường:

(1) Các tuyến: RD 03, RD 04 và RD 05: Bê tông nhựa theo tiêu chuẩn.

(2) Các tuyến RD 01 và RD 02: Bê tông xi măng theo tiêu chuẩn.

- Kết cấu đan rãnh, bó vỉa: Hệ thống bó vỉa kết hợp với đan rãnh bằng bê tông xi măng.

- Kết cấu vỉa hè: Vỉa hè lát gạch Terazzo 30x30x3cm; Vữa xi măng M100 dày 2cm; Bê tông đá 1x2 cấp M150 dày 10cm; 01 lớp giấy dầu; Nền đất hoặc cát đầm chặt $K \geq 0,90$;

- Hệ thống cấp nước: Tuyến đường ống chính: tuyến cấp II có đường kính D110; Tuyến nhánh: tuyến ống cấp III có đường kính-D50.

- Hệ thống thoát nước: Bố trí mương BTCT thoát nước dọc tuyến kích thước BxH=(40x60)cm và (60x80)cm; qua đường cống bê tông cốt thép đường kính D600, Hồ thu kích thước (1140x1140)mm; Cống tròn D1500mm, L=50md trên tuyến RD05 đầu nối vào QL12; Cống bản BxH = 2,0x3,0m, L=15,00m trên tuyến RD07 đầu ra mương thủy lợi.

- Hệ thống thoát nước thải: ống có đường kính D250; Hồ ga kích thước (1140x1140)mm.

- Điện chiếu sáng, điện sinh hoạt: Hạ ngầm đồng bộ bằng hệ thống hào kỹ thuật.

- Hạ tầng thông tin: Hạ ngầm đồng bộ bằng hệ thống hào kỹ thuật.

- Hạng mục cây xanh: Trồng các loại cây xanh trên các tuyến đường.

b) Giai đoạn II

- Tổng diện tích $S=8.205,31m^2$; san, đắp nền đất cấp III, đầm chặt K95.

- Tuyến đường giao thông nội bộ (*tuyến RD 06 đến tuyến RD 07*) có tổng chiều dài là $L=325,1m$.

+ Tuyến 06: $L=142,8m$; $B_{nền}=13,0m$; $B_{mặt}=(3,5x2)m=7,0m$; $B_{vỉa\ hè}=(3x2)m$.

+ Tuyến 07: $L=182,3m$; $B_{nền}=13,5m$; $B_{mặt}=(3,75x2)m=7,5m$; $B_{vỉa\ hè}=(3x2)m$.

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Kết cấu đan rãnh, bó vỉa: hệ thống bó vỉa kết hợp với đan rãnh bằng bê tông xi măng;

- Kết cấu vỉa hè: Vỉa hè lát gạch Terazzo 30x30x3cm; vữa xi măng M100 dày 2cm; Bê tông đá 1x2 cấp M150 dày 10cm; 01 lớp giấy dầu; Nền đất hoặc cát đầm chặt $K \geq 0,90$;

- Hệ thống cấp nước: Tuyến đường ống chính: tuyến cấp II có đường kính D110; Tuyến nhánh: tuyến ống cấp III có đường kính D50.

- Hệ thống thoát nước: Bố trí mương BTCT thoát nước dọc tuyến kích thước BxH=(40x60)cm và (60x80)cm; qua đường cống bê tông cốt thép đường kính D600, Hồ thu kích thước (1140x1140)mm;

- Hệ thống thoát nước thải: ống có đường kính D250; Hồ ga kích thước (1140x1140)mm.

- Điện chiếu sáng, điện sinh hoạt: Hạ ngầm đồng bộ bằng hệ thống hào kỹ thuật.

- Hạ tầng thông tin: Hạ ngầm đồng bộ bằng hệ thống hào kỹ thuật.

- Hạng mục cây xanh: Trồng các loại cây xanh trên các tuyến đường.

3. Loại, loại, cấp dự án/ công trình:

- Dự án trọng điểm nhóm C, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cấp IV.

4. Tổng mức đầu tư của dự án: 46.625 triệu đồng (Bốn mươi sáu tỷ sáu trăm hai mươi năm triệu đồng). Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Nội dung	Tổng số	Giai đoạn I	Giai đoạn II
I	Tổng mức đầu tư	46.625	30.831	15.795
1	Chi phí xây dựng:	25.138	19.512	5.626
2	Chi QLDÁ án:	525	408	117
3	Chi phí TV ĐTXD:	1.944	1.528	416
4	Chi phí GPMB:	13.358	5.521	7.837
5	Chi phí khác:	1.460	1.061	399
6	Chi phí dự phòng:	4.200	2.800	1.400

5. Nguồn vốn

Về nguồn vốn: Nguồn vốn thực hiện dự án là nguồn thu tiền sử dụng đất và đấu giá đất do chính dự án tạo ra sau khi hoàn thành; phần giá trị chênh lệch còn lại nộp ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành.

- Giải pháp huy động, bố trí vốn đầu tư giai đoạn I: Nguồn vốn đầu tư giai đoạn I sử dụng vốn vay từ Quỹ phát triển đất của tỉnh để đầu tư cơ sở hạ tầng; sau đó lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở.

Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất sau khi trừ chi phí đấu giá sẽ trả nợ vốn vay đầu tư hạ tầng; phần còn lại nộp ngân sách nhà nước.

- Đối với giai đoạn II: Sử dụng nguồn thu từ đấu giá đất giai đoạn I để đầu tư cơ sở hạ tầng, tổ chức bán đấu giá đất, giá trị chênh lệch nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

6. Địa điểm thực hiện dự án: Khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ.

7. Thời gian thực hiện dự án: 03 năm 2018 – 2020

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Giai đoạn I: Năm 2018 – Quý III/2020 thực hiện đầu tư 23.552,51m²

- Giai đoạn II: Năm 2020 thực hiện đầu tư 8.205,31 còn lại.

III. Nội dung xin điều chỉnh chủ trương

1. Lý do xin điều chỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Điện Biên tại Văn bản số 3099/UBND-TH ngày 24/10/2019, chuyển đổi Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 841/QĐ-

UBND ngày 09/9/2019) thành Điều chỉnh bố trí tái định cư cho các hộ bị ảnh hưởng khi triển khai dự án cải tạo, nâng cấp Cảng hàng không Điện Biên.

2. Nội dung xin điều chỉnh

2.1. Điều chỉnh tên dự án: Xây dựng điểm tái định cư C13 dự án Nâng cấp, cải tạo Cảng hàng không Điện Biên.

2.2. Điều chỉnh mục tiêu đầu tư xây dựng: Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo mặt bằng để bố trí tái định cư, dự kiến dung nạp cho khoảng 112 hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Nâng cấp, cải tạo Cảng hàng không Điện Biên, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Điện Biên.

2.3. Điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án: 49.000 triệu đồng (Bốn mươi chín tỷ đồng).

Trong đó:

DVT: Triệu đồng

TT	Nội dung	Đã phê duyệt theo Văn bản số 210/HDND-KTNS ngày 20/9/2018	Tổng mức đầu tư sau điều chỉnh
I	Tổng	46.625	49.000
1	Chi phí xây dựng:	25.138	25.138
2	Chi QLDA án:	525	525
3	Chi phí TV ĐTXD:	1.944	1.944
4	Chi phí GPMB:	13.358	13.358
5	Chi phí khác:	1.460	1.460
6	Chi phí dự phòng:	4.200	6.575

(Chi phí dự phòng đã bao gồm 10% tiết kiệm chi theo Nghị quyết 89/NQ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ).

2.4. Điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn: Nguồn thu từ chuyển quyền sử dụng đất; đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nguồn tăng thu NSDP và nguồn vốn đầu tư trong cân đối NSDP theo kế hoạch hàng năm của tỉnh.

2.5. Điều chỉnh thời gian thực hiện dự án: Năm 2019 - 2021.

IV. Các nội dung khác giữ nguyên theo Văn bản số 210/HĐND-KTNS ngày 20/9/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên.

V. Đề xuất, kiến nghị: Sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng điểm tái định cư C13 dự án Nâng cấp, cải tạo Cảng hàng không Điện Biên. Đề nghị UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư giao đơn vị đã được UBND tỉnh giao làm Chủ đầu tư xây dựng các điểm tái định cư dự án Nâng cấp, cải tạo Cảng hàng không Điện Biên, làm Chủ đầu tư dự án trên để thuận tiện trong quá trình triển khai thực hiện.


Trên đây là nội dung Tờ trình về việc xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu C13, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ của Sở Tài nguyên và Môi trường. Kính trình UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu VT, KHTC.



0 GIÁM ĐỐC



Ngôn Ngọc Khuê