

Số: /SKHĐT-ĐT,TD&GSĐT

Hải Dương, ngày tháng năm 2023

Về việc triển khai thực hiện đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương

Ngày 24/3/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Văn bản số 880/UBND-VP của UBND tỉnh về việc hướng dẫn Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD lập hồ sơ đề xuất thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, trong đó giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD lập hồ sơ đề xuất thực hiện Dự án Trung tâm thương mại; chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan thẩm định, báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định (kèm theo Văn bản số 04/CV ngày 06/3/2023 của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD).

Sau khi xem xét cụ thể đề nghị của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD tại Văn bản số 04/CV ngày 06/3/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh như sau:

**1. Vị trí, hiện trạng khu đất nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án:**

Khu đất Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD đề xuất thực hiện Dự án Trung tâm thương mại có diện tích khoảng 3,6 ha tại khu phía Đông, đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương, hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp.

Vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đất quy hoạch đất dự trữ phát triển (theo Phương án Điều chỉnh quy hoạch Khu vực phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp thuộc Quy hoạch phân khu Khu liên hợp văn hóa - thể thao, giáo dục, y tế và khu dân cư kết hợp dịch vụ thương mại phía Nam thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000);

- Phía Tây giáp đại lộ Võ Nguyên Giáp;

- Phía Bắc giáp đường Vành đai 1;

- Phía Nam giáp đất quy hoạch đất hỗn hợp (theo Phương án Điều chỉnh quy hoạch Khu vực phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp thuộc Quy hoạch phân khu Khu

*liên hợp văn hóa - thể thao, giáo dục, y tế và khu dân cư kết hợp dịch vụ thương mại phía Nam thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000).*

## **2. Về sự phù hợp của khu đất nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực liên quan:**

Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Hải Dương được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 15/02/2023, khu đất xây dựng trung tâm thương mại là một phần diện tích đất trong tổng số 191,65 ha của khu đô thị phía Nam thành phố Hải Dương.

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 03/4/2023, khu đất nhà đầu tư xin thuê được quy hoạch là đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ.

Theo phương án Điều chỉnh quy hoạch Khu vực phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp thuộc Quy hoạch phân khu Khu liên hợp Văn hóa, Thể thao, Giáo dục, Y tế và Khu dân cư kết hợp dịch vụ thương mại phía Nam thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 đang được UBND thành phố Hải Dương hoàn thiện trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, khu đất này được quy hoạch là đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ.

Theo Quy hoạch tổng thể phát triển thương mại tỉnh Hải Dương đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1928/QĐ-UBND ngày 30/6/2017, tại khu vực phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương không có quy hoạch xây dựng Trung tâm thương mại hoặc siêu thị.

## **3. Về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án:**

Ngày 14/02/2023, Ban cán sự Đảng UBND tỉnh có Báo cáo số 60-BC/BCSD về việc triển khai thực hiện một số công trình, dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh Hải Dương, trong đó có đề nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất chủ trương khẩn trương triển khai các bước lập quy hoạch xây dựng và lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Ngày 10/3/2023, Ban Thường vụ Tỉnh ủy có Thông báo số 940 –TB/TU về việc triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây Khu đô thị phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương, trong đó đồng ý chủ trương triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây Khu đô thị phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương theo đề xuất của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh.

Ngày 24/3/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Văn bản số 880/UBND-VP của UBND tỉnh về việc hướng dẫn Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD lập hồ sơ đề xuất thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, trong đó giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD lập hồ sơ đề xuất thực hiện Dự án Trung tâm thương mại.

Để sớm triển khai đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại theo đề xuất của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tuấn Kiệt HD thì khu đất dự kiến xây dựng Trung tâm thương mại không đưa vào phạm vi, ranh giới thực hiện Dự án đầu tư xây Khu đô thị phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương.

Theo quy định của Luật Đầu tư, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương thông qua các hình thức sau đây:

***- Về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư***

Khu đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp do các hộ dân quản lý và sử dụng. Tuy nhiên, khu đất này giáp đường Vành đai 1 và đại lộ Võ Nguyên Giáp, trong khu vực dự kiến phát triển dân cư, đô thị và có vị trí thuận lợi về giao thông, giá trị thương mại cao. Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất chủ trương triển khai thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Vì vậy, khi tách khu đất dự kiến xây dựng Trung tâm thương mại ra khỏi phạm vi, ranh giới Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương thì phải thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

***- Về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án:***

Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại thuộc lĩnh vực thương mại dịch vụ; theo quy định pháp luật về đất đai, dự án không thuộc trường hợp nhà nước phải thu hồi đất; theo quy định pháp luật về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, không đáp ứng điều kiện để áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

***- Về đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư***

Theo quy định pháp luật về đất đai, một trong những điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất là khu đất đã được bồi thường GPMB (có mặt bằng sạch). Vì vậy, để tổ chức đấu giá quyền sử dụng

đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, ngân sách nhà nước phải bố trí vốn để bồi thường GPMB khu đất. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai.

Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai; khi đó thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan (*tại khoản 3 Điều 29, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020*).

#### **4. Đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư**

Việc triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương là cần thiết nhằm tạo cơ sở hạ tầng thương mại, dịch vụ chất lượng cao phục vụ nhân dân, đóng góp vào sự phát triển chung của thành phố Hải Dương nói riêng và tỉnh Hải Dương nói chung. Để có cơ sở triển khai đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh như sau:

4.1. Cho phép không đưa khu đất xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương vào phạm vi, ranh giới Dự án đầu tư xây Khu đô thị phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương.

4.2. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương.

4.3. Tổ chức thực hiện:

- Giao UBND thành phố Hải Dương có trách nhiệm:

+ Chủ trì xác định cụ thể phạm vi ranh giới, diện tích khu đất xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương đảm bảo không chồng lấn với các quy hoạch, dự án khác.

+ Rà soát đưa khu đất xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch phân khu liên quan để làm cơ sở triển khai thực hiện.

+ Tổ chức bồi thường GPMB khu đất xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Giao Sở Công thương có trách nhiệm: Tham mưu cho UBND tỉnh bổ sung vị trí khu đất xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương vào Quy hoạch tổng thể phát triển thương mại tỉnh Hải Dương.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Chủ trì tham mưu cho UBND tỉnh trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại khu phía Đông đại lộ Võ Nguyên Giáp, thành phố Hải Dương theo đúng quy định

- Các Sở, ngành, cơ quan liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Sở Kế hoạch và Đầu tư trân trọng báo cáo và kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, cho ý kiến chỉ đạo./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- PGĐ Sở: Nguyễn Hải Châu;
- Lưu: VT; ĐT, TĐ&GSĐT (CV. Long).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Hải Châu**