

Số: /UBND-TCKH

Nghi Xuân, ngày tháng năm 2021

V/v thẩm định dự án Homestay Sea Garden tại khu du lịch Xuân Thành, thôn Thành Long, xã Xuân Thành

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tĩnh.

Thực hiện Văn bản số 1755/SKHĐT-DNĐT ngày 16/7/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc lấy ý kiến phục vụ thẩm định dự án đầu tư Homestay Sea Garden tại khu du lịch Xuân Thành, thôn Thành Long, xã Xuân Thành.

Sau khi kiểm tra thực tế, xem xét hồ sơ đề xuất thực hiện dự án của Công ty TNHH Dịch vụ đầu tư Arkship Capital; ý kiến của Phó Chủ tịch UBND huyện phụ trách lĩnh vực Văn hóa – Xã hội; ý kiến thẩm định của các phòng: Kinh tế & Hạ tầng tại Văn bản số 134/KT&HT ngày 22/7/2021, Tài nguyên & Môi trường tại Văn bản số 412/TNMT ngày 23/7/2021, Ban quản lý Khu du lịch Xuân Thành và các công trình công cộng huyện tại Văn bản số 20/BQLKDL ngày 22/7/2021, UBND xã Xuân Thành tại Văn bản số 266/UBND-ĐC&XD ngày 22/7/2021, Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân báo cáo kết quả thẩm định chủ trương đầu tư dự án như sau:

1. Thẩm định sự phù hợp của dự án với quy hoạch xây dựng, quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và các quy hoạch có liên quan:

1.1. Về quy hoạch phân khu khu du lịch Xuân Thành gắn với sân golf và vùng phụ cận huyện Nghi Xuân: Vị trí nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án nằm trong khu vực đã được quy hoạch đất du lịch của đồ án quy hoạch phân khu du lịch Xuân Thành gắn với sân golf và vùng phụ cận huyện Nghi Xuân (được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 17/6/2016), theo đó vị trí này thuộc Phân khu 1, lô đất DL1.54 là đất xây dựng nhà nghỉ, khách sạn có tầng cao từ 1-4 tầng, mật độ xây dựng 20-40%.

1.2. Về quy hoạch nông thôn mới: Vị trí nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án nằm trong khu vực đất đã được quy hoạch đất du lịch của đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Xuân Thành điều chỉnh theo Thông tư liên tịch số 13/2011/TTLT/BXD-BNNPTNT-BTNMT ngày 28/10/2011 (phê duyệt tại Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 31/10/2014 của UBND huyện Nghi Xuân).

1.3. Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Phương án điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Nghi Xuân được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 13/02/2019: Đất thương mại dịch vụ

(TMD). Theo định hướng Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 của huyện Nghi Xuân khu đất thuộc đất thương mại dịch vụ (TMD).

1.4. Kế hoạch sử dụng đất: Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Nghi Xuân được phê duyệt tại Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 12/01/2021, vị trí đề xuất dự án thuộc đất thương mại dịch vụ.

2. Về vị trí, diện tích; nguồn gốc, cơ cấu hiện trạng sử dụng đất; khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương; phương án bồi thường giải phóng mặt bằng:

2.1. Vị trí, diện tích:

a) Vị trí thực hiện dự án: Khu du lịch Xuân Thành, xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Diện tích thực tế tại vị trí dự kiến thực hiện dự án: 2.880 m<sup>2</sup>.

2.2. Nguồn gốc, cơ cấu hiện trạng sử dụng đất:

- Nguồn gốc đất đai: Đất do UBND xã Xuân Thành quản lý. Tuy nhiên, đối chiếu bản đồ được đo đạc năm năm 2014, được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2017: Khu đất thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ số 16, diện tích: 4.770,6 m<sup>2</sup>; chủ sử dụng đất: có 3 hộ chung gồm (Bà Đinh Hoàng Mai; ông Nguyễn Văn Hảo; bà Dương Thị Loan).

- Hiện trạng sử dụng đất: Tại cuộc làm việc ngày 07/01/2021, bà Mai trình bày: Sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định tại thời điểm xin thuê đất (năm 2001) thì đã nộp tiền để làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho UBND xã Xuân Thành và đồng thời tiến hành xây dựng tường rào bao quanh khu đất (trong lạch; hiện trạng đã xây dựng 03 phía Nam, Đông và Tây) và các trụ mốc ranh giới. Thời điểm xây dựng thì do hộ bà Dương Thị Loan lấn chiếm nên bà Đinh Hoàng Mai tạm dừng thi công công trình theo quy hoạch được duyệt (hiện tại vị trí đất bà Mai đã xây dựng tường ba mặt Nam, Đông và Tây, trụ cổng; tuy nhiên đã bị sập đổ toàn bộ phần tường này; phía Bắc chưa xây dựng; một phần đất đã bị hộ bà Dương Thị Loan tự ý lấn chiếm xây dựng nhà ở).

2.3. Dự kiến phương án bồi thường giải phóng mặt bằng tái định cư (nếu có): Thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

3. Đánh giá ảnh hưởng, tác động về môi trường; tác động kinh tế - xã hội của dự án đối với địa phương; các nội dung, điều kiện khác liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án:

3.1. Đánh giá ảnh hưởng, tác động môi trường: Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường được quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

3.2. Đánh giá tác động kinh tế - xã hội của dự án đối với địa phương: Dự án Homestay Sea Garden của Công ty TNHH Dịch vụ và đầu tư Arkship

Capital nếu được triển khai thực hiện với mục tiêu, quy mô phù hợp sẽ giải quyết việc làm cho lao động địa phương, tạo nguồn thu ngân sách nhà nước, góp phần phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Tuy nhiên, mục tiêu, quy mô đầu tư do Công ty đề xuất chưa xứng tầm với mục tiêu xây dựng Khu du lịch Xuân Thành theo hướng hiện đại để tạo động lực phát triển du lịch dịch vụ góp phần xây dựng Huyện Nghi Xuân đạt chuẩn nông thôn mới kiểu mẫu, điển hình về văn hóa, gắn với phát triển du lịch giai đoạn 2021-2025.

3.3. Về năng lực tài chính thực hiện dự án: Tổng mức đầu tư dự án dự kiến 5.000.000.000 đồng, trong đó: Vốn chủ sở hữu: 1.000.000.000 đồng, chiếm 20% (có Giấy chứng nhận số dư tại Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Đống Đa, với số tiền: 1.001.013.732 đồng), vốn vay từ các tổ chức tín dụng khác: 4.000.000.000 đồng, chiếm 80% (có Cam kết cấp tín dụng của Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Đống Đa, với số tiền: 4.000.000.000 đồng). Nhà đầu tư đã chứng minh năng lực tài chính đảm bảo phần vốn chủ sở hữu và khả năng huy động vốn để thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 3, Điều 58, Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai.

#### 3.4. Một số nội dung liên quan khác:

Vị trí khu đất Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư Ark ship Capital do ông Trần Đình Minh Long làm đại diện đề xuất dự án đầu tư thuộc một trong 20 trường hợp thuộc thẩm quyền UBND huyện Nghi Xuân cho thuê đất nhưng chưa được thuê đất, cấp GCNQSD đất nêu tại Biểu 3 Kết luận số 543/KL-UBND ngày 12/12/2017 của UBND huyện Nghi Xuân mang tên bà Đinh Hoàng Mai, địa chỉ thường trú tại 28, ngõ 81, Đặng Văn Ngữ, phường Trung Tự, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Số điện thoại: 0984857777.

#### 4. Quan điểm của UBND huyện về việc đầu tư dự án:

Việc Công ty TNHH Dịch vụ và đầu tư Arkship Capital đề xuất thực hiện dự án Homestay Sea Garden tại Khu du lịch Xuân Thành, Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân rất hoan nghênh. Tuy nhiên, hiện tại chưa đề xuất cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án với các lý do như sau:

- Khu đất nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16 - bản đồ được đo đạc năm năm 2014, được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2017, với diện tích: 4.770,6 m<sup>2</sup>; chủ sử dụng đất có 3 hộ gia đình, cá nhân gồm: bà Đinh Hoàng Mai; ông Nguyễn Văn Hào; bà Dương Thị Loan.

- Vị trí khu đất Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư Ark ship Capital đề xuất dự án đầu tư là một trong 20 trường hợp thuộc thẩm quyền UBND huyện

Nghi Xuân cho thuê đất nhưng chưa được thuê đất, cấp GCNQSD đất nêu tại Biểu 3 Kết luận số 543/KL-UBND ngày 12/12/2017 của UBND huyện Nghi Xuân. Hiện nay, UBND tỉnh đã thành lập Tổ liên ngành theo Quyết định số 1867/QĐ-UBND để tiến hành kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất tại Khu du lịch Xuân Thành. Vì vậy, sau khi có kết luận của UBND tỉnh thì mới tiếp tục xem xét đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

- Mục tiêu, quy mô đề xuất của Công ty là xây dựng dự án Homestay Sea Garden, tuy nhiên theo quy hoạch phân khu thì khu đất này xây dựng nhà nghỉ, khách sạn; vì vậy, cần phải đầu tư quy mô phù hợp, tương xứng với tiềm năng, lợi thế nhằm tạo động lực phát triển du lịch dịch vụ góp phần xây dựng Huyện Nghi Xuân đạt chuẩn nông thôn mới kiểu mẫu, điển hình về văn hóa, gắn với phát triển du lịch giai đoạn 2021-2025.

- Khu đất này hiện nay do UBND xã Xuân Thành quản lý nên phải thực hiện theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân đề nghị sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Trung tâm Hỗ trợ phát triển doanh nghiệp và Xúc tiến đầu tư tỉnh Hà Tĩnh;
- Thường trực Huyện ủy;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Văn phòng HĐND-UBND huyện;
- Các phòng: TCKH, TNMT, KTHT;
- Ban quản lý Khu du lịch Xuân Thành và các công trình công cộng huyện;
- UBND xã Xuân Thành;
- Lưu: VT, TCKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hải Nam**