

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN NGHI XUÂN****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-TCKH

Nghị Xuân, ngày tháng 11 năm 2021

V/v thẩm định dự án “Khu thương  
mại - dịch vụ HTX Đức Hiền” tại  
xã Xuân Yên, huyện Nghi Xuân  
của Hợp tác xã Thương mại dịch vụ  
Đức Hiền

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

Thực hiện Văn bản số 3118/SKHĐT-DNĐT ngày 15/11/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thẩm định hồ sơ đề xuất đầu tư dự án “Khu thương mại - dịch vụ HTX Đức Hiền” tại xã Xuân Yên, huyện Nghi Xuân của Hợp tác xã Thương mại dịch vụ Đức Hiền.

Sau khi kiểm tra thực tế 19/11/2021, xem xét hồ sơ đề xuất thực hiện dự án của Hợp tác xã Thương mại dịch vụ Đức Hiền; ý kiến thẩm định của các phòng: Kinh tế & Hạ tầng tại Văn bản số 281/KT&HT ngày 22/11/2021, Tài nguyên & Môi trường tại Văn bản số 666/TNMT ngày 22/11/2021, Nông nghiệp & Phát triển nông thôn tại Văn bản số 80/NN&PTNT ngày 23/11/2021 và của UBND xã Xuân Yên tại Văn bản số 163/UBND ngày 22/11/2021, 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, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và các quy hoạch có liên quan:

1.1. Về quy hoạch nông thôn mới: Vị trí nhà đầu tư đề xuất dự án nằm trong khu vực đã được quy hoạch đất thương mại dịch vụ của đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Xuân Yên điều chỉnh theo Thông tư liên tịch số 13/2011/TTLT/BXD-BNNPTNT-BTNMT ngày 28/10/2011 (được UBND huyện Nghi Xuân phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2101/QĐ-UBND ngày 31/10/2014).

1.2. Quy hoạch chung xây dựng Khu vực du lịch - đô thị - thương mại ven biển Nghi Xuân - Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000 (được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019): Vị trí nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án đã được quy hoạch là đất hỗn hợp (đất ở, du lịch, thương mại dịch vụ...).

1.3. Về quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và dự thảo quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 huyện Nghi Xuân thì khu đất đề xuất thực hiện dự án được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ.

1.4. Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất chưa có trong danh mục các công trình dự án thực hiện trong năm 2021 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 12/01/2021 và phê duyệt bổ sung tại Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 18/10/2021. Tuy nhiên hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện đã đưa danh mục dự án vào dự thảo Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Nghi Xuân.

2. Về vị trí, diện tích, ranh giới khu đất; 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; các nội dung liên quan đến môi trường:

2.1. Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất:

a) Vị trí thực hiện dự án: Thôn Yên Khánh, xã Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

b) Diện tích dự kiến thực hiện dự án: 3.500 m<sup>2</sup>.

c) Ranh giới khu đất:

- Phía Bắc: Giáp đường giao thông liên xã Tiên - Yên (ĐH24);

- Phía Nam: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Đông: Giáp dự án Cửa hàng xăng dầu và khu thương mại tổng hợp xã Xuân Yên của Công ty TNHH Hà An Anh;

- Phía Tây: Giáp đất ở của hộ gia đình, cá nhân.

2.2. Nguồn gốc, cơ cấu hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng là khu đất nông nghiệp (đất trồng lúa) đã được giao cho các hộ gia đình sản xuất.

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

3. Khả năng về quỹ đất của xã Xuân Yên: Quỹ đất của địa phương đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư.

4. Tình trạng sử dụng đất của nhà đầu tư trên địa bàn huyện: Nhà đầu tư Hợp tác xã Thương mại dịch vụ Đức Hiền chưa được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn huyện nên không đánh giá về nội dung này.

5. Xem xét về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư để triển khai thực hiện dự án:

- Tổng mức đầu tư dự án dự kiến 9.000.000.000 đồng, trong đó: Vốn chủ sở hữu: 3.500.000.000 đồng, chiếm 39% (có xác nhận số dư số tài khoản tại Ngân hàng TMCP Á Châu, phòng giao dịch Kiến Thiết, chinh nhánh Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, với số tiền: 3.501.000.000 đồng; vốn vay từ tổ chức tín

dụng: 5.500.000.000 đồng, chiếm 61% (có Cam kết cung cấp tín dụng số 299/NHNo.NX-KHKD ngày 12/07/2021 của Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam, chi nhánh huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh).

- Về hồ sơ chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án: Đảm bảo 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.

- Về năng lực kinh nghiệm: Nhà đầu tư Hợp tác xã Thương mại dịch vụ Đức Hiền chưa thực hiện dự án nào tương tự nên không có cơ sở để đánh giá năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư.

6. Tác động môi trường của dự án: Dự án chưa nêu rõ quy mô, công suất hoạt động, đánh giá được chất thải phát sinh từ hoạt động sản xuất, kinh doanh và biện pháp giảm thiểu để có cơ sở xác định biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường, đề nghị nhà đầu tư thực hiện bổ sung vào hồ sơ đề xuất dự án đầu tư theo quy định; đồng thời 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 (nếu được chấp thuận chủ trương đầu tư).

7. Đánh giá tác động kinh tế - xã hội của dự án đối với địa phương

Dự án Khu thương mại - dịch vụ HTX Đức Hiền tại xã Xuân Yên, huyện Nghi Xuân của Hợp tác xã Thương mại dịch vụ Đức Hiền nếu được triển khai đảm bảo đúng mục tiêu, quy mô thì 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.

8. Một số nội dung, điều kiện khác liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án:

8.1. Dự án dự kiến thực hiện nằm cạnh Cửa hàng xăng dầu và khu thương mại tổng hợp xã Xuân Yên của Công ty TNHH Hà An Anh, do đó trong quá trình lập Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất dự án (nếu được chấp thuận) không được bố trí công trình quá gần với cửa hàng xăng dầu của Công ty TNHH Hà An Anh để đảm bảo khoảng cách an toàn từ bể chứa và cột bơm xăng dầu đến công trình bên ngoài theo quy định tại Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ Công Thương ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu. Ngoài ra, trong quá trình đầu tư thực hiện dự án đề nghị nhà đầu tư có phương án đầu nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp

đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch khác có liên quan.

8.2. Về Tuyến đường Huyện lộ ĐH24 (Đường Tiên Yên), quy hoạch đường cấp 4 - đồng bằng, rộng tối thiểu 29m, (nền đường rộng 9m, mặt rộng 7m, hành lang an toàn giao thông mỗi bên 10m), tính từ tim đường ra mỗi bên tối thiểu 14,5m: Theo sơ đồ vị trí khu đất của UBND xã Xuân Yên kèm theo hồ sơ đề xuất dự án thì không thể hiện khoảng cách từ vị trí nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án đến tim đường là bao nhiêu mét? nên chưa có cơ sở để đánh giá đã đảm bảo quy hoạch của tuyến đường Huyện lộ ĐH24 hay chưa?, đề nghị nhà đầu tư cung cấp bổ sung Bản vẽ phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của dự án.

8.3. Về chấp thuận chủ trương nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án theo quy định tại điểm 3, khoản 13, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ: Đã được Ủy ban nhân dân tỉnh đồng ý về chủ trương cho Hợp tác xã Thương mại dịch vụ Đức Hiền được thực hiện hồ sơ, thủ tục nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp tại Văn bản số 7536/UBND-NL<sub>2</sub> ngày 10/11/2021, đề nghị nhà đầu tư thực hiện đúng quy định.

8.4. Về Phương án đề xuất đầu tư dự án:

- Mục tiêu đầu tư: Dự án có nội dung triển khai kinh doanh các sản phẩm Hải sản, sản phẩm OCOP, tổ chức sự kiện là phù hợp với mục tiêu, định hướng khuyến khích phát triển thương mại dịch vụ, đặc biệt ưu tiên kinh doanh các sản phẩm nông lâm ngư, sản phẩm OCOP cho người dân trên địa bàn và vùng lân cận.

- Quy mô dự án: Đề nghị nhà đầu tư nghiên cứu để xây dựng nhà hàng, khu tổ chức sự kiện phù hợp với chiến lược phát triển bền vững, lâu dài.

- Hệ thống cấp và thoát, xử lý nước thải: Đề nghị nhà đầu tư nêu rõ phương án thực hiện trong hồ sơ đề xuất dự án đầu tư.

- Dự án mới chỉ đưa ra nội dung xây dựng cửa hàng OCOP, bố trí mặt bằng, nhà để kinh doanh chưa nêu cụ thể các nội dung liên quan đến sản phẩm kinh doanh, nguồn cung cấp hàng hóa, xác định đối tượng khách hàng, giải pháp kinh doanh hiệu quả. Để dự án đảm bảo tính khả thi, đề nghị nhà đầu tư nghiên cứu, bổ sung làm rõ phương án kinh doanh các sản phẩm hải sản, OCOP tại địa bàn.

- Dự án cần nêu rõ quy mô, công suất hoạt động, đánh giá được chất thải phát sinh từ hoạt động sản xuất, kinh doanh và biện pháp giảm thiểu để có cơ

sở xác định biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường.

- Dự án cần bổ sung Bản vẽ phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của dự án.

- Xác định lại tổng mức đầu tư dự án phù hợp với mục tiêu, quy mô đầu tư dự án.

9. Kiến nghị, đề xuất:

- Căn cứ kết quả thẩm định nêu trên, dự án “Khu thương mại - dịch vụ HTX Đức Hiền” tại xã Xuân Yên, huyện Nghi Xuân của Hợp tác xã Thương mại dịch vụ Đức Hiền chưa có trong danh mục các công trình dự án thực hiện trong năm 2021 được UBND tỉnh phê duyệt. Tuy nhiên hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện đã đưa danh mục dự án vào dự thảo Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Nghi Xuân, với diện tích 3.500m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, đề nghị sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo thực hiện.

- Đề nghị sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện hoàn thiện hồ sơ đề xuất đầu tư dự án nêu tại mục 8, văn bản này 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 (để báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Văn phòng HĐND-UBND huyện;
- Các phòng: TCKH, TNMT, KTHT;
- UBND xã Xuân Yên;
- Lưu: VT, TCKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Viết Hưng**