

ỦY BAN MTTQ VIỆT NAM
TỈNH BẾN TRE

BAN THƯỜNG TRỰC

Số: 757/BC-MTTQ-BTT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bến Tre, ngày 29 tháng 6 năm 2018

VĂN PHÒNG HĐND TỈNH	
ĐẾN	Số: 1761
	Ngày: 29/6/2018
Chuyển:	
Lưu hồ sơ số:	

BAO CÁO TỔNG HỢP Ý KIẾN PHẢN BIỆN XÃ HỘI
đối với dự thảo Nghị quyết về việc thông qua phương án đề xuất Dự án xây dựng đô thị phía Nam và Khu đô thị Tây Bắc thành phố Bến Tre.

Thực hiện Chương trình giám sát, phản biện năm 2018;

Công văn số 298/HĐND-TH, ngày 12/6/2018 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc đề nghị tổ chức phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh;

Kế hoạch số 260/KH-MTTQ-BTT, ngày 13/6/2018 của Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bến Tre về việc phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết về việc thông qua phương án đề xuất Dự án xây dựng đô thị phía Nam và Khu đô thị Tây Bắc thành phố Bến Tre, trên cơ sở ý kiến phản biện của 08/08 thành viên Hội đồng phản biện, Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh tổng hợp báo cáo, cụ thể như sau:

I. Nhận xét chung:

- Về chủ trương kêu gọi và huy động nguồn lực đầu tư phát triển đô thị là hết sức cần thiết, phù hợp với quá trình phát triển đô thị, phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh của tỉnh Bến Tre, góp phần rất lớn trong việc chỉnh trang phát triển đô thị thành phố Bến Tre theo hướng văn minh, hiện đại, đảm bảo phát triển đồng bộ đáp ứng cho sự phát triển chung của tỉnh.

- Khu đô thị phía Nam do Công ty trách nhiệm hữu hạn Toàn Gia đề xuất và dự án Khu đô thị Tây Bắc thành phố Bến Tre do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh đề xuất là phù hợp với nhu cầu phát triển của thành phố Bến Tre và cả tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, để triển khai thực hiện đạt yêu cầu chung về kinh tế và xã hội, nhận thấy việc chuẩn bị đầu tư và triển khai đầu tư cần được nghiên cứu chính xác, cẩn thận, nhằm đảm bảo tuân thủ các trình tự, quy định của pháp luật, đảm bảo không gian phát triển đô thị, đảm bảo môi trường, đảm bảo an ninh trật tự, xã hội và đảm bảo sự hài hòa về lợi ích của mọi công dân, tổ chức, doanh nghiệp mà trước tiên là lợi ích của cộng đồng dân cư trong dự án.

Tuy nhiên, đây mới chỉ là phương án đề xuất Dự án xây dựng đô thị phía Nam và Khu đô thị Tây Bắc thành phố Bến Tre nên thông tin cụ thể về từng dự án không đầy đủ, thời gian gấp nên phần nào cũng gây khó khăn cho Hội đồng phản biện khi thực hiện phản biện xã hội đối với nội dung trên.

II. Những vấn đề cụ thể mà các cơ quan chức năng, nhà đầu tư cần quan tâm:

1. Đối với Báo cáo phương án quy hoạch – đầu tư Dự án chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực Tây Bắc thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

1.1. Về sự cần thiết của dự án:

Hiện nay Quy hoạch đô thị thành phố Bến Tre đã được phê duyệt, nhu cầu xây dựng các phân khu đô thị là cần thiết để thành phố Bến Tre phát triển, đạt đô thị loại II, hướng đến đô thị phát triển toàn diện hơn. Do ngân sách không đủ khả năng đầu tư nên việc thu hút đầu tư theo hình thức công tư là cần thiết.

Tuy nhiên, hiện nay việc đầu tư theo phương thức BT (xây dựng- chuyển giao) đang bộc lộ rất nhiều bất cập, gây nhiều hệ lụy khó giải quyết như việc đổi đất lấy hạ tầng không tương xứng, tình trạng thâm tóm đất vàng, việc thu hồi, giải tỏa, tái định cư không đảm bảo quyền lợi cho người dân trong vùng dự án, hình thành lợi ích nhóm, Nhà nước thiệt thòi vì phải thanh toán công trình giá cao...

Nhưng do yêu cầu bức xúc của việc phát triển hạ tầng đô thị của thành phố Bến Tre trong khi khả năng về nguồn vốn ngân sách đầu tư khó khăn, việc thu hút đầu tư dự án theo phương thức BT (xây dựng- chuyển giao) là cần thiết.

Đối với dự án này, khi Ủy ban nhân dân tỉnh đàm phán kêu gọi đầu tư, nội dung phạm vi yêu cầu đầu tư là *dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới đại lộ Đông tây và trục cảnh quan rạch Cái cá*. Nhưng khi lập dự án đầu tư lại là *Dự án chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực Tây Bắc thành phố Bến tre*.

Tuy nhiên, Dự án chưa thể hiện nội dung đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 04 công trình để chuyển giao cho Nhà nước mà chỉ thể hiện phân chỉnh trang và phát triển đô thị trong đó chủ yếu là thể hiện mục đích sử dụng đất cho kinh doanh bất động sản, thương mại, du lịch. Nhưng trong thuyết minh dự án không nêu lý do thay đổi nội dung đầu tư. Do tính chất nội dung đầu tư thay đổi dẫn tới tính đối ứng của dự án xây dựng- chuyển giao không còn.

Không có công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước nên phương thức thực hiện dự án không còn phù hợp với phương thức BT.

1.2. Về tính pháp lý:

Đây là dự án đầu tư phát triển đô thị nên việc xây dựng Báo cáo hồ sơ đề xuất dự án phải căn cứ vào Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Đầu tư và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành như Nghị Định 15/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ "về hình thức đối tác công tư", nay đã được thay thế bằng Nghị định 63/2018/NĐ-CP ngày 04/05/2018 "về đầu tư theo hình thức đối tác công tư"; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ "Về quản lý đầu tư phát triển đô thị", nhưng khi thuyết minh dự án, nhà đầu tư đã thay đổi nội dung, phạm vi dự án, làm cho mục tiêu dự án thay đổi, tính chất và phương thức thực hiện dự án thay đổi, cụ thể:

- Thay đổi nội dung cốt lõi của dự án, thể hiện:

Theo Thông báo số 147/TB-UBND, ngày 28/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về " Ý kiến chỉ đạo của Ông Trương Duy Hải- Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trong buổi làm việc với Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Đại Quang Minh" thì ngay từ ngày 22 tháng 6 năm 2016, khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre cùng đại diện lãnh đạo các Sở, ngành liên quan trong buổi làm việc với Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Đại Quang Minh bàn bạc phương án đầu tư dự án Đại lộ đông tây đã xác định rõ nội dung đầu tư trong phạm vi dự án Đại lộ Đông Tây, Đường Ngô Quyền nối dài, Đường Đoàn Hoàng Minh và phạm vi hai bên rạch cái Cá.

Ngày 16/8/2016 ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre có Công văn số 4199/UBND-TCĐT " Về việc phê duyệt chủ trương nghiên cứu, lập đề xuất dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới đại lộ Đông tây và trực cảnh quan rạch cái cá" gửi Công ty cổ phần địa ốc Đại Quang Minh đã ghi rõ việc thống nhất chủ trương cho Công ty Đại Quang Minh nghiên cứu, lập đề xuất dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới đại lộ Đông - Tây và trực cảnh quan rạch Cái cá trong đó ghi rõ tên dự án, phạm vi nghiên cứu, phương thức thực hiện, nội dung nghiên cứu đúng theo qui định của pháp luật về đầu tư theo phương thức BT.

- Theo Báo cáo số 3439/BC- UBND thành phố Bến Tre ngày 02/12/2016 về " Kết quả hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới đại lộ Đông Tây và trực cảnh quan rạch cái cá" thì chủ đầu tư sẽ xây dựng 04 công trình gồm: Đầu tư xây dựng Đại lộ Đông Tây(đoạn từ đường Đồng Văn Cống đến đường Nguyễn Huệ) trong đó đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Đại lộ Đông Tây; Đầu tư xây dựng mới đường Ngô Quyền nối dài và cải tạo, mở rộng đường Ngô Quyền hiện tại (phần xây mới từ đường Tân Kế đến đường Đoàn Hoàng Minh, từ đường Đoàn Hoàng Minh đến đường Võ Nguyên Giáp; phần mở rộng từ đường Hùng Vương đến đường Tân Kế); Đầu tư xây dựng mới và mở rộng đường Đoàn Hoàng Minh (phần mở rộng đoạn từ Đoàn Hoàng Minh đến Hùng Vương; phần xây dựng mới đoạn từ đường Hùng Vương đến đường Võ Nguyên Giáp"; Đầu tư xây dựng trực cảnh quan rạch Cái cá, xây dựng bờ kè và công viên hai bên rạch (đoạn từ sông Bến Tre đến đường Đoàn Hoàng Minh).

Tại Thông Báo số 333/TB-UBND ngày 07/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về" ý kiến kết luận của Đồng chí Trương Duy Hải- PCT UBND tỉnh tại cuộc họp với Công Ty cổ phần đầu tư địa ốc Đại Quang Minh về nội dung, phạm vi dự án là đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới đại lộ Đông- Tây và trực cảnh quan rạch Cái cá"

Tại bản thỏa thuận đầu tư chiến lược giai đoạn 2017-2022 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre và Công ty cổ phần ô tô Trường Hải (Thaco) ngày 20/07/2017: Trong bản thỏa thuận này tại Điều 1 ghi: " Thaco thông qua Công ty cổ phần địa ốc Đại Quang Minh sẽ thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang đô thị phía Tây Bắc thành phố Bến tre..."

Như vậy ngay từ khi có chủ trương kêu gọi đầu tư, yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre đều nhất quán nội dung, phạm vi của dự án là đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới đại lộ Đông- Tây và trực cảnh quan rạch Cái

cá theo phương thức BT. Ủy ban nhân dân Thành phố Bến Tre đã hỗ trợ Công ty khảo sát thực địa phạm vi đầu tư để lập dự án với diện tích dự kiến thực hiện cho toàn dự án là 138,8 ha; diện tích giao đất cho nhà đầu tư khoảng 99,2 ha. Diện tích này nằm trong Quy hoạch đô thị thành phố Bến Tre đã được phê duyệt.

Nhưng khi lập dự án thì nội dung và phạm vi dự án không còn phân xây dựng 4 công trình hạ tầng mà chỉ còn phần đầu tư bất động sản, thu tóm một diện tích quá lớn đến 292 ha đất ở vị trí đắc địa. Nên việc nhà đầu tư đã đổi tên dự án từ "*Dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới đại lộ Đông Tây và trục cảnh quan rạch cái cá*" thành "*Dự án chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực Tây Bắc thành phố Bến tre, tỉnh Bến Tre*". Với quy mô là 292 ha. Trong đó có nhiều phần diện tích không nằm trong quy hoạch xây dựng đô thị.

- Nhà đầu tư khi xây dựng dự án đầu tư chưa căn cứ vào *Quy hoạch đô thị thành phố Bến Tre* và *Quy hoạch phát triển du lịch tỉnh Bến Tre* đã được phê duyệt:

Vị trí thực hiện dự án chưa phù hợp với Sơ đồ quy hoạch chung đô thị thành phố Bến Tre, do nhà đầu tư tự ý xác định phạm vi đầu tư rồi Nhà nước mới xây dựng, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất để hợp thức hóa dự án dẫn đến không phù hợp với quy định của các văn bản nêu trên.

Trong báo cáo đề xuất 3 phân khu thì cả 3 phân khu đều chưa phù hợp với những quy hoạch được duyệt. Đặc biệt là khu 3 (khu nhà vườn sinh thái) không phù hợp với quy hoạch phát triển du lịch tỉnh Bến Tre.

Nhà đầu tư có quyền căn cứ vào quy hoạch đô thị thành phố Bến Tre, quy hoạch phát triển du lịch tỉnh Bến Tre đã được phê duyệt để xây dựng Báo cáo đề xuất đầu tư để trình cấp có thẩm quyền cho chủ trương để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Xây dựng, Luật Đất đai chứ không có thẩm quyền tự đưa ra quy hoạch theo ý muốn của mình.

Ngày 8/6/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định số 1212/QĐ-UBND "về Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực Tây Bắc thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre". Đây là văn bản hợp thức hóa Dự án.

- Thiếu Phương án giải phóng mặt bằng, phương án tái định cư và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải giải phóng mặt bằng:

Dự án này có quy mô rất lớn với diện tích 292 ha, thuộc phạm vi 5 phường, xã ảnh hưởng đến khoảng 18.000 người dân; chiếm phần lớn diện tích đất sinh lợi tại hành lang dự án đại lộ Đông- Tây và các trục đường chính. Dự án tác động rất lớn đến tình hình kinh tế- xã hội của địa phương, khi triển khai thực hiện sẽ phát sinh rất nhiều vấn đề phức tạp, nhưng lại thiếu nội dung quan trọng này.

Báo cáo chưa thể hiện kết quả khảo sát sơ bộ vùng dự án, để biết có bao nhiêu hộ dân, bao nhiêu nhân khẩu phải di dời, tái định cư. Chưa thể hiện rõ trách nhiệm và phương án giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho những trường hợp bị thu hồi đất. Trong vùng dự án đang có một số công trình thuộc sở

hữu Nhà nước, công trình công cộng và cơ sở tôn giáo nhưng cũng chưa thể hiện việc ứng xử với những công trình này như thế nào cho hợp pháp.

- *Thiếu nội dung khái toán tổng mức đầu tư và chứng minh năng lực tài chính*: thể hiện qua các tài liệu thuyết minh về năng lực tài chính của nhà đầu tư như: báo cáo tài chính 2 năm gần nhất của nhà đầu tư; những cam kết hỗ trợ tài chính, bảo lãnh tài chính hợp lệ.

- *Thiếu nội dung đề xuất nhu cầu sử dụng đất*: Nhà đầu tư phải có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất hoặc thỏa thuận với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Như trên đã nói dự án có quy mô rất lớn, sử dụng diện tích đất lớn, trong dự án có phần chỉnh trang đô thị, có phần phát triển đô thị, có phần kinh doanh. Nên trong nhu cầu sử dụng đất có diện tích đất Nhà nước thu hồi để giao đất cho chủ đầu tư theo Điều 61, Điều 62, Luật Đất đai. Lại có diện tích đất đầu tư với mục đích kinh doanh thì nhà đầu tư phải thỏa thuận với tổ chức, cá nhân sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo Điều 73 Luật Đất đai).

Trong diện tích đất sử dụng cho dự án có trùng lặp với dự án khác như Dự án đại lộ Đông Tây, Dự án bờ rạch Cái Cá và đường Ngô Quyền nối dài cũng chưa thể hiện trách nhiệm thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thuộc về ai.

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án sơ sài, chủ yếu là phối cảnh và ảnh chụp không mang giá trị thiết kế cơ sở.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho chủ trương đầu tư đối chiếu với những quy hoạch đã được phê duyệt và căn cứ Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và kết quả thẩm định dự án để quyết định cho phù hợp với pháp luật.

Ngoài ra, trong năm 2016, UBND tỉnh đã có 1 số văn bản về Dự án khu đô thị mới Đại lộ Đông Tây và trục cảnh quang Rạch Cái Cá; nay lại đề xuất Dự án chỉnh trang và phát triển khu đô thị Tây Bắc, trong đó bao gồm cả diện tích của Dự án khu đô thị mới Đại lộ Đông Tây và Rạch Cái Cá trước đây. Để bảo đảm tránh trùng lặp, đề nghị HĐND tỉnh, UBND tỉnh có văn bản đình chỉ Dự án khu đô thị mới Đại lộ Đông Tây và trục cảnh quan Rạch Cái Cá nếu Dự án chỉnh trang và phát triển khu đô thị Tây Bắc Thành phố được HĐND thống nhất chủ trương cho thực hiện Dự án này.

Theo các số liệu sơ bộ, diện tích đất ở liền kề, biệt thự, nhà vườn sau khi triển khai dự án khoảng 1,08 triệu m². Tương đương 7500 nền nhà (liền kề 100 m²/nền, biệt thự 300 m²/nền, nhà vườn 500 m²/nền). Đây là một số lượng không nhỏ đối với thị trường bất động sản Bến Tre nhất là trong giai đoạn này cũng có những Dự án các khu đô thị khác cùng triển khai.

Vì vậy cần quan tâm đến tính khả thi khi triển khai của dự án. Tránh trường hợp dự án treo làm khổ người dân trong vùng dự án.

Được biết, ngày 17/4/2018, Công ty Đại Quang Minh phối hợp đơn vị tư vấn và UBND tỉnh tổ chức báo cáo lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Dự án nhưng không

rõ người dân có đồng thuận cao hay không, việc lấy ý kiến như trên có đạt yêu cầu về qui mô, đối tượng hay không?. Đây là công việc quan trọng nhằm bảo đảm dân chủ, đồng thuận trong nhân dân.

+ Đề Dự án được đồng thuận trong Nhân dân và khả thi, đề nghị chủ đầu tư giải trình thêm một số nội dung.

- Dự án chia làm 03 khu vực nhưng việc bố trí tái định cư phần lớn ở Khu vực I, vậy Khu vực II và III có bố trí tái định cư không, vì sao?

- Dự kiến bố trí 19,3^{ha} để bố trí tái định cư (quỹ đất xây dựng nhà) tái định cư có đủ không (có biết số hộ phải di dời, bố trí tái định cư?)

- Dự án chưa chỉ rõ vị trí xây dựng nhà ở thương mại, biệt thự (xây dựng khu vực nào ở Khu I, II, III), đề nghị nhà đầu tư nêu thêm.

- Dự án chỉnh trang, phát triển đô thị Tây Bắc đã lấy ý kiến cộng đồng dân cư chưa? (sự đồng thuận?)

- Khu vực Khu III, bố trí xây dựng vườn cây gần làng nghề, du lịch, ẩm thực có phù hợp không (Vi trong bán kính 30km Bến Tre đều có các mô hình này).

2. Đối với Báo cáo Hồ sơ đề xuất Dự án xây dựng khu đô thị phía Nam thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre:

2.1. Về sự cần thiết của dự án:

Dự án tuy phù hợp với quy hoạch đô thị thành phố Bến Tre nhưng chưa thể hiện rõ việc thực hiện dự án thì nhà đầu tư sẽ xây dựng được những công trình hạ tầng gì, mức đầu tư cho các công trình hạ tầng để nhà nước sẽ đối ứng bằng đất theo tỷ lệ phù hợp. Dự án có qui mô lớn, nhắm vào mục đích kinh doanh bất động sản. Chưa đánh giá tác động kinh tế xã hội và môi trường. Chưa được thẩm định theo qui định của pháp luật. Vì vậy cần thận trọng khi quyết định đầu tư. Yêu cầu nhà đầu tư thực hiện Báo cáo hồ sơ đề xuất dự án đầy đủ, đúng theo qui định.

2.2. Về tính pháp lý:

Do dự án thuộc loại Dự án đầu tư phát triển đô thị nên Hồ sơ đề xuất dự án phải căn cứ vào Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Đầu tư và các văn bản qui định chi tiết, hướng dẫn thi hành như Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ " Về quản lý đầu tư phát triển đô thị ". Hồ sơ dự án phải đủ các nội dung theo Điều 32, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ " Về quản lý đầu tư phát triển đô thị " .

Trong báo cáo đề xuất dự án đầu tư chưa thuyết minh đầy đủ những nội dung cần thiết như :

- Chưa nêu rõ hình thức đầu tư;

- Chưa nêu Phương án giải phóng mặt bằng, phương án tái định cư và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải giải phóng mặt bằng;

- Chưa nêu rõ số lượng và tỷ lệ các loại hình nhà ở, phương án tiêu thụ sản phẩm; Các giải pháp và phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác;

- Chưa nêu rõ việc giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất trong khi dự án đề xuất nhu cầu sử dụng đất khá lớn- với tổng diện tích dự án khoảng 174,5 ha, nên khi thực hiện Dự án tác động rất lớn đến tình hình kinh tế-xã hội của địa phương.

- Nội dung Báo cáo chưa thể hiện kết quả khảo sát sơ bộ vùng dự án, để biết dự án sẽ ảnh hưởng đến bao nhiêu hộ dân, bao nhiêu nhân khẩu phải di dời, tái định cư, chuyển đổi nghề. Vì vậy việc khái toán tổng mức đầu tư còn thiếu cơ sở. Chưa xác định bao nhiêu diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng. Chưa thể hiện rõ trách nhiệm và phương án giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho những trường hợp bị thu hồi đất.

- Dự án thể hiện tỷ lệ đất dành cho nhà ở thương mại cao, thể hiện rõ mục đích kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp.

- Do thiếu kết quả khảo sát sơ bộ để xác định số dân chịu ảnh hưởng của dự án nên dự kiến nhu cầu sử dụng đất nhà ở xã hội cho từng giai đoạn chưa phù hợp. Đất nhà ở xã hội phục vụ tái định cư quá ít so với nhu cầu sử dụng diện tích đất cho từng giai đoạn cũng như diện tích tổng thể của toàn dự án là bất hợp lý.

Vì vậy đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu nhà đầu tư phải hoàn thiện thêm báo cáo hồ sơ đề xuất dự án cho phù hợp với Luật đầu tư và Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ "Về quản lý đầu tư phát triển đô thị" và có thẩm định của cơ quan có thẩm quyền mới đủ cơ sở xem xét, cho chủ trương đầu tư.

Dự án xây dựng đô thị phía Nam thành phố Bến Tre diện tích khoảng 174,5 ha. Là khi đô thị mới ở phía Nam thành phố với 4 khu chia ra làm 4 giai đoạn đầu tư từ 2018 đến 2030. Khu 4 đầu tư từ năm 2028 – 2030. Người dân trong vùng dự án sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong xây dựng khi phải chờ đợi trên 10 năm dự án mới triển khai.

Xây dựng khu đô thị mới ở phía Nam là cần thiết để mở rộng thành phố về phía bờ Nam sông Bến Tre. Tuy nhiên dự án chiếm gần hết đất vàng cặp sông Bến Tre và các trục đường chính củ khu đô thị mới. Vì vậy sẽ gây khó cho những dự án triển khai tiếp sau để hoàn chỉnh Khu đô thị bờ Nam sông Bến Tre.

III. Kiến nghị:

- Qua nghiên cứu 2 dự án trên cho thấy nhà đầu tư đã phân kỳ đầu tư với thời gian khá tích cực như: dự án Khu đô thị Tây Bắc là 4 năm từ 2019-2022; dự án Khu đô thị phía Nam trải qua bốn giai đoạn từ năm 2018-2030). Tuy nhiên đối chiếu với các dự án trên địa bàn tỉnh và các dự án đã và đang triển khai trên các tỉnh, thành lân cận cho thấy hầu hết các dự án khu đô thị được triển khai rất chậm (việc này có nhiều nguyên nhân), điều này cho thấy sẽ gây ra hệ lụy lớn đến đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân trong vùng dự án, việc khiếu kiện phức tạp

sẽ xảy ra, bất ổn rất dễ hình thành vì vậy đề nghị cơ quan quản lý và chủ đầu tư cần xác định kỹ năng lực thực tế và giải pháp căn bản để giải quyết có hiệu quả nhất.

- Cần có chính sách đền bù cho thỏa đáng để khuyến khích, động viên nhân dân trong vùng dự án (không áp dụng như việc thu hồi đất của các dự án về kinh tế, quốc phòng... do nhà nước làm chủ đầu tư) nhằm tạo điều kiện tốt nhất để người dân yên tâm sinh sống.

- Việc xây dựng Khu đô thị phía Nam thành phố Bến Tre (tổng diện tích 174,5 ha), Khu đô thị Tây Bắc thành phố Bến Tre (tổng diện tích 292 ha) là 2 khu đô thị có qui mô diện tích rất lớn (lớn nhất của tỉnh so với các dự án trước đây). Vì vậy, các cơ quan liên quan cần xem xét trước khi xây dựng, các dự án này đã được định hướng phù hợp với qui hoạch tổng thể về kinh tế xã hội, có phù hợp với qui hoạch chung, qui hoạch chi tiết về lĩnh vực xây dựng và có phù hợp với qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố và tỉnh Bến Tre hay không?

- Khi triển khai đầu tư: Khu đô thị mới cần được tổ chức phù hợp với việc xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng cả về kinh tế xã hội thật hài hòa như: tỷ lệ sử dụng đất của các công trình, y tế, trường học, công viên cây xanh, trung tâm vui chơi, khu thương mại dịch vụ; tỷ lệ đất giao thông, vỉa hè, chiếu sáng, điện, nước, thoát nước và hạ tầng phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy v.v... cần được bố trí tại các địa điểm và có tỷ lệ phù hợp. Mặt khác cần quan tâm đến tính thẩm mỹ và tính hiện đại phù hợp với môi trường biến đổi khí hậu hiện nay.

- Đề nghị Nhà đầu tư phối hợp địa phương cần lấy ý kiến cộng đồng nhất là số hộ bị tác động để có phương án đền bù, bố trí tái định cư, ổn định cuộc sống Nhân dân.

- Cần nghiên cứu kỹ về chính sách và địa điểm tái định cư: Qua nghiên cứu 2 dự án nhận thấy: 2 Khu đô thị nêu trên tuy qui mô khá lớn nhưng diện tích tái định cư cho các hộ dân không lớn (đối với dự án Khu đô thị Tây Bắc khu tái định cư chiếm tỷ lệ hơn 6%; Khu đô thị phía Nam chiếm tỷ lệ 3,5%). Mặt khác, nhìn về tổng thể dự án cho thấy việc khu tái định cư được bố trí vào các góc hẹp, khuất, không gắn kết được với quan điểm tạo điều kiện cho người bị giải tỏa có cuộc sống tốt hơn. (Vì họ cần có điều kiện kinh doanh, dịch vụ, ... để sinh kế thật tốt). Do đó, đề nghị nhà đầu tư và người có thẩm quyền quyết định đầu tư cần xem xét thỏa đáng cho các hộ gia đình bị giải tỏa.

- Cần xem xét bố trí nơi tái định cư phù hợp để số hộ tái định cư có thể phát triển kinh tế ổn định cuộc sống. Bảo đảm lợi ích Nhà nước, Nhà đầu tư và Nhân dân.

- Có giải pháp, chủ trương bố trí tái định cư vị trí thuận lợi để Nhân dân có điều kiện phát triển kinh tế ổn định cuộc sống, nếu được nên có riêng một dự án về tái định cư để thực hiện trước khi thực hiện các dự án khác để thuận lợi cho người dân bị giải tỏa ổn định cuộc sống.

- Phối hợp lấy ý kiến Nhân dân trong vùng Dự án để tạo đồng thuận trước khi thực hiện.

- Cần rút ngắn phân kỳ đầu tư giai đoạn nếu Dự án được thực hiện, vì khi đã quy hoạch thì Nhân dân không dám đầu tư phát triển nữa (chờ di dời).

- Theo qui định của Luật Đất đai và Nghị định 47/2014, phải có đất đã xây dựng hoàn tất cơ sở hạ tầng hoặc nhà ở tái định cư trước thì mới được thu hồi đất. Đối với 2 Dự án này, dự kiến người bị thu hồi đất được tái định cư tại chỗ trong phạm vi Dự án. Nhưng theo Dự án thì nhà ở tái định cư không được xây dựng trước mà xây dựng cùng lúc với các loại công trình khác trong Dự án. Thực tế này là không đúng các qui định mới trên. Đề nghị nghiên cứu thêm để bảo đảm tuân thủ pháp luật, tránh gặp khó khăn do thiếu sự đồng thuận của người dân trong vùng Dự án có nhu cầu tái định cư.

- Đối với tên gọi và nội dung của dự thảo Nghị quyết, đề nghị cơ quan Tư pháp và các bộ phận tham mưu của HĐND, UBND xem xét nhằm đảm bảo đúng hình thức và trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Cần làm rõ các căn cứ về tên gọi của dự án mới và dự án cũ đối với Dự án chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực Tây Bắc thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre; hình thức đầu tư của cả 02 dự án.

Trên đây là báo cáo tổng hợp ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết về việc thông qua phương án đề xuất Dự án xây dựng đô thị phía Nam và Khu đô thị Tây Bắc thành phố Bến Tre, Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh xin gửi đến Thường trực HĐND tỉnh xem xét yêu cầu UBND tỉnh, các cơ quan có liên quan giải trình và chỉnh sửa, bổ sung những vấn đề mà Hội đồng phản biện đặt ra trước thông qua. *Loaf*

Nơi nhận:

- TT.TU (B/c)
- HĐND tỉnh
- UBND tỉnh
- TV Hội đồng phản biện;
- Lưu Ban DCPL, VP.



Dương Phú Hưng

