

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU  
TƯ CÔNG NGHIỆP GIA

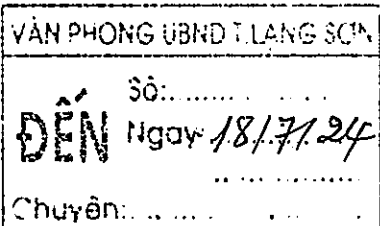
ĐỊNH MIỀN BẮC

Số: HX./GĐMB-2024

V/v phân giai đoạn đầu tư, giao đất,  
cấu phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật,  
tiến độ thực hiện dự án CCN Hồ Sơn  
1, huyện Hữu Lũng.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự do – Hạnh Phúc

Lạng Sơn, ngày 15 tháng 7 năm 2024



Kính gửi:

Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Lạng Sơn  
Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Lạng Sơn  
Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn  
Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Lạng Sơn.  
Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn  
Sở Công Thương tỉnh Lạng Sơn  
UBND huyện Hữu Lũng

Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc (sau đây là “Công ty”) đã được UBND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, ban hành quyết định thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng (gọi tắt là “dự án”), kể từ đó đến nay, Công ty đã đẩy nhanh tiến độ thực hiện các nội dung đầu tư, tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan, gặp nhiều khó khăn, mặc dù, UBND huyện Hữu Lũng, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hữu Lũng, các phòng ban chuyên môn đã sát sao và quyết liệt trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, nhưng tiến độ giải phóng mặt bằng vẫn chưa đảm bảo tiến độ theo dự kiến, chưa đảm bảo để công ty tiến hành thi công, xây dựng các hạng mục công trình của dự án. Do vậy, đến thời điểm hiện tại, tiến độ thực hiện dự án đã chậm hơn rất nhiều so với tiến độ đầu tư đã được chấp thuận theo quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và quyết định thành lập cụm công nghiệp.

Với mục tiêu đẩy nhanh tiến độ thi công xây dựng, hoàn thành các thủ tục đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, PCCC ... theo quy định sớm đưa dự án vào vận hành, có quỹ đất sạch bàn giao cho nhà đầu tư thứ cấp, nay văn bản này, công ty xin được tóm tắt, sơ lược tình hình thực hiện dự án, những khó khăn vướng mắc và đề xuất của công ty,

## I. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### I.1 Tiến độ thực hiện các thủ tục đầu tư:

Kể từ ngày được UBND tỉnh Lạng Sơn chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, ban hành quyết định thành lập Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 công ty đã đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục đầu tư, cụ thể:

Ngày 22/12/2023 ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng đã Ban hành văn bản số 6140/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500;

Ngày 19/01/2024 UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 140/QĐ-UBND quyết định phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Cụm Công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng;

Ngày 13/3/2024 Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn ban hành văn bản số 467/SXD-HTKT&VLXD về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng (hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật);

Ngày 04/5/2024 Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn ban hành văn bản số 921/SXD-HYKT&VLXD về việc kiểm tra, đóng dấu thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng (hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật);

Ngày 16/5/2024 Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Lạng Sơn ban hành giấy chứng nhận thẩm duyệt số 43/TD-PCCC về thiết kế về phòng cháy chữa cháy đối với Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1;

Ngày 16/5/2024 UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 883/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Gia Định Miền Bắc để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng (đợt 1) bàn giao cho chủ đầu tư 21,3 ha để thực hiện dự án.

Ngày 21/5/2024 Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn cấp giấy phép xây dựng số 04/GPXD-SXD ngày 21/5/2024 đối với Công trình Mương ngầm thoát nước thuộc dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng;

## **I.2 Tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng:**

Khối lượng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 tính đến ngày 15/7/2024 đã đạt được như sau:

- Dự án Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1, huyện Hữu Lũng có tổng cộng 185 cá nhân, hộ gia đình và tổ chức bị ảnh hưởng khi thu hồi 73,76 ha đất để thực hiện Dự án. Dự án đã ban hành 100% thông báo thu hồi đất với 100% trường hợp bị ảnh hưởng và kiểm đếm 100% diện tích.

- Dự án có 45 ngôi mộ bị ảnh hưởng bởi Dự án, đã di dời được 39/45 ngôi mộ, trong số 06 ngôi mộ chưa di dời có: 04 ngôi mộ mới ( 02 mộ tại xã Hồ Sơn, 02 mộ tại xã Cai Kinh chưa đủ thời gian để cải táng) và 02 ngôi mộ chuẩn bị di dời (đã chuẩn bị xong chi phí hỗ trợ di dời).

- Đối với phần diện tích đất nông nghiệp ảnh hưởng bởi dự án:

+ **Tại xã Hồ Sơn:** Đã phê duyệt quyết định và phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư cho 133 cá nhân, hộ gia đình có, tổng diện tích bồi thường là 46,3 ha với tổng số tiền 40.617.989.000 đồng. Thu hồi đất của 01 tổ chức có diện tích 1 ha:

Đến ngày 15/7/2024 có 116 cá nhân, hộ gia đình đã nhận tiền bồi thường hỗ trợ với tổng số tiền đã chi trả là 34,4 tỷ đồng và đồng ý bàn giao mặt bằng, diện tích 39,8 ha; còn 17 cá nhân, hộ gia đình đã có quyết định và phương án bồi thường, hỗ trợ nhưng chưa đồng ý nhận tiền bồi thường với diện tích 6,5 ha.

+ **Tại xã Cai Kinh:** Có 50 cá nhân, hộ gia đình tại xã Cai Kinh có diện tích đất nông nghiệp ảnh hưởng bởi dự án, chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ chiếm diện tích 23,4 ha.

- *Đối với diện tích nhà ở và đất ở ảnh hưởng bởi dự án:* Toàn dự án có 20 cá nhân, hộ gia đình có nhà ở trên đất bị ảnh hưởng, trong đó: 7/20 cá nhân, hộ gia đình tại xã Hồ Sơn xây nhà trên đất nông nghiệp với diện tích 4850,6m<sup>2</sup>, các cá nhân, hộ gia đình này đã có phương án bồi thường nhưng chưa có phương án tái định cư (05 hộ đã nhận tiền bồi thường, 02 hộ chưa đồng ý nhận tiền bồi thường) nên chưa thể bàn giao mặt bằng; 13/20 cá nhân, hộ gia đình có đất ở + vườn bị ảnh hưởng bởi dự án chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với diện tích 28.578 m<sup>2</sup>, trong đó: 9 hộ tại xã Hồ Sơn, 04 hộ tại xã Cai Kinh (trong số 04 hộ tại xã cai kinh có 02 hộ đang tranh chấp đất đai, đang được xác minh, giải quyết).

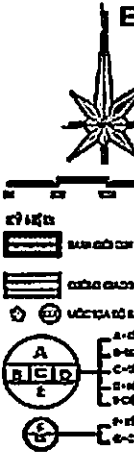
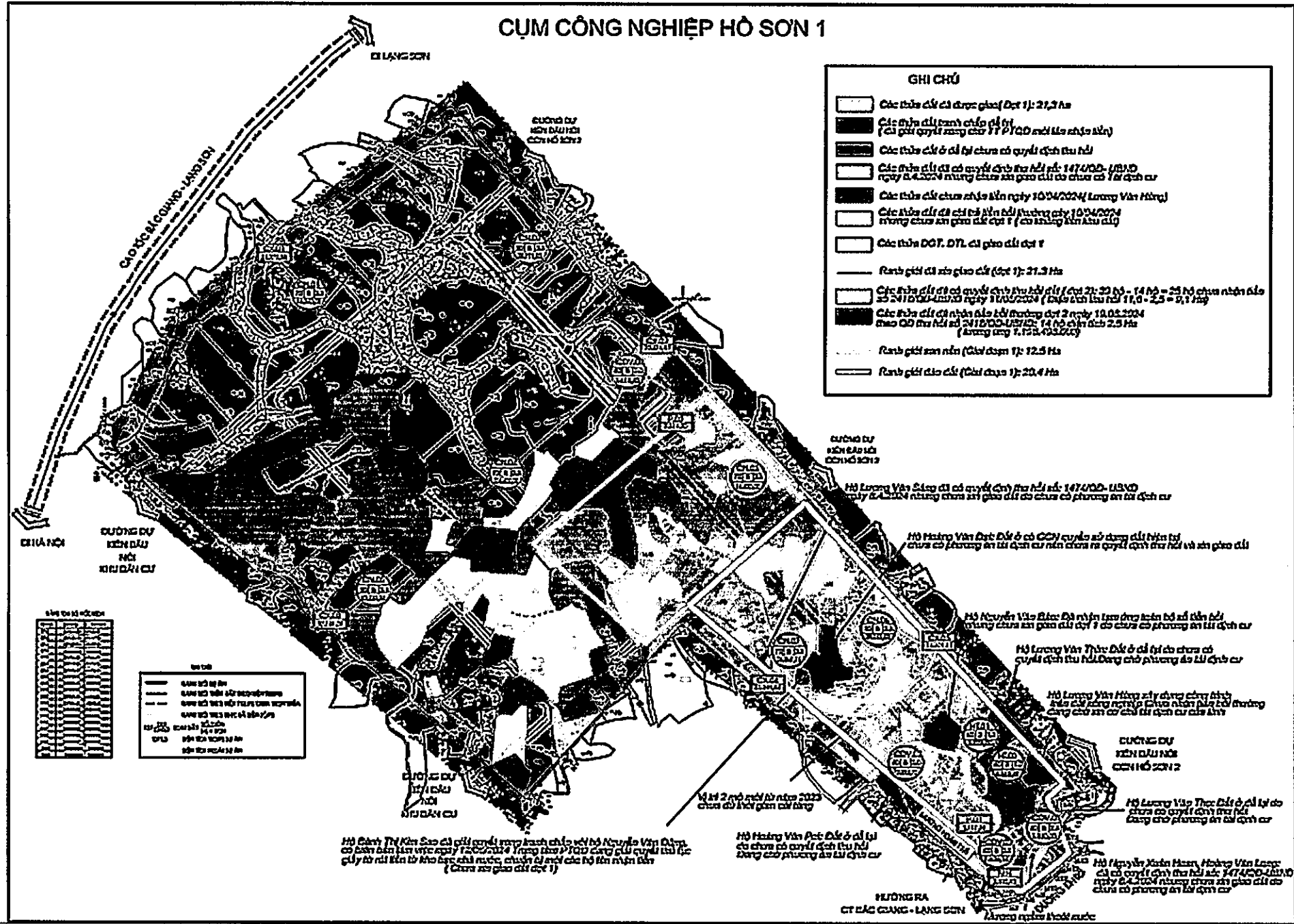
*Tổng kết, Dự án đã bồi thường, giải phóng mặt bằng được 40,8ha /73,76ha (đạt 55% khối lượng) và Chủ đầu tư đã được bàn giao 21,3 ha để xây dựng thực hiện dự án. Tuy nhiên khu đất được bàn giao, tồn tại các hộ có nhà ở chưa thể thu hồi do chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nằm rải rác và xen kẹt trong khu đất (chi tiết xem bản vẽ số 1).*

### **I.3 Tiến độ thực hiện công tác thi công xây dựng:**

Ngay sau buổi lễ khởi công, đơn vị thi công xây dựng đã tập kết máy móc, vật tư tại dự án, nhưng qua công tác khảo sát thực địa, công tác thi công xây dựng chưa thể khởi công xây dựng được, do mặt bằng sạch 21,3 hecta được bàn giao nằm xen kẹt với các thửa đất chưa thu hồi, trên các thửa đất xen kẹt, chưa thu hồi còn một vài hộ dân sinh sống. Do vậy, đơn vị thi công không thể thiết lập hành lang an toàn và triển khai thi công được. *(chi tiết xem bản vẽ số 1)*

*(Bản vẽ số 1: bản vẽ diện tích 21,3 hecta được bàn giao và các thửa đất xen kẹt)*

# BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



#### **I.4 Công tác thu hút đầu tư:**

Theo nội dung báo cáo trước đây với UBND tỉnh, hiện công ty đã ký hợp đồng ghi nhớ với tập đoàn SEP, KBI của Hàn Quốc, Công ty Shine Rise Footwear Co.,Ltd của Trung quốc, dự kiến tiến độ giao mặt bằng cho nhà đầu tư là vào quý I/2025. Tuy nhiên, theo tiến độ giải phóng mặt bằng và xây dựng hiện nay, công ty không thể bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư theo đúng cam kết.

#### **II. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN, PHÂN GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ XÂY DỰNG**

*Một là*, đến thời điểm hiện nay, tiến độ giải phóng mặt bằng mặt bằng, bàn giao mặt bằng sạch cho chủ đầu tư tiến hành xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đã chậm hơn rất nhiều so với tiến độ đầu tư được phê duyệt, diện tích giải phóng mặt bằng được 40,8 ha/ 73,76 ha (đạt 55% khối lượng), diện tích đất được bàn giao là 21,3 hecta nằm xen kẹt với các thửa đất chưa thu hồi được dẫn đến việc triển khai một số các công trình hạ tầng (có thể triển khai) không thể triển khai được, cụ thể là:

##### **a/ Công trình mương ngầm thoát nước:**

Như đã trình bày ở trên, Công ty đã được Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn cấp phép giấy phép thi công công trình mương ngầm thoát nước. Để tiến hành thi công hạng mục này, đơn vị thi công phải tiến hành nắn suối, mở lối tiếp cận và lập hành lang an toàn thi công. Tuy nhiên, phần lối tiếp cận và hành lang an toàn thi công đang chồng lấn với đất của 02 hộ dân, đó là Ông Nguyễn Xuân Hoan và Hoàng Văn Long, đến nay 02 hộ này chưa thể di dời do chưa có phương án tái định cư, nên chưa bàn giao đất (*xem bản vẽ số 1*).

##### **b/ Hàng mục mương hoàn trả:**

Tuyến mương hoàn trả theo quy hoạch được duyệt có đi qua khu đất của gia đình ông Hoàng Văn Poi, tuy nhiên, hiện này hộ ông Hoàng Văn Poi chưa có phương án tái định cư, nên chưa có quyết định thu hồi đất, khu đất trên vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng của gia đình ông Hoàng Văn Poi, do vậy, công ty sẽ không thể xin cấp phép xây dựng cho tuyến mương hoàn trả theo quy hoạch được duyệt (*xem bản vẽ số 1*).

##### **c/ Công tác san nền**

Địa hình dự án cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 là hình dạng đồi bát úp, thấp ở phía Đông Nam (tiếp giáp đường ĐH 96), cao ở phía Tây Bắc, qua bản vẽ ta thấy hầu hết phần đất ở chưa thu hồi nằm ở vị trí thấp, nằm xen kẹt với các thửa đất đã bàn giao, rất khó để tiến hành san lấp mặt bằng. Phần đất đào chủ yếu nằm phía trong hướng tây bắc nơi không có người dân sinh sống, Nếu Công ty thực hiện triển khai thi công san lấp, thì người dân hiện chưa di dời vẫn đang sinh sống trong khu vực dự kiến thi công, sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống sinh hoạt, an sinh xã hội của người dân, phát sinh khiếu kiện.

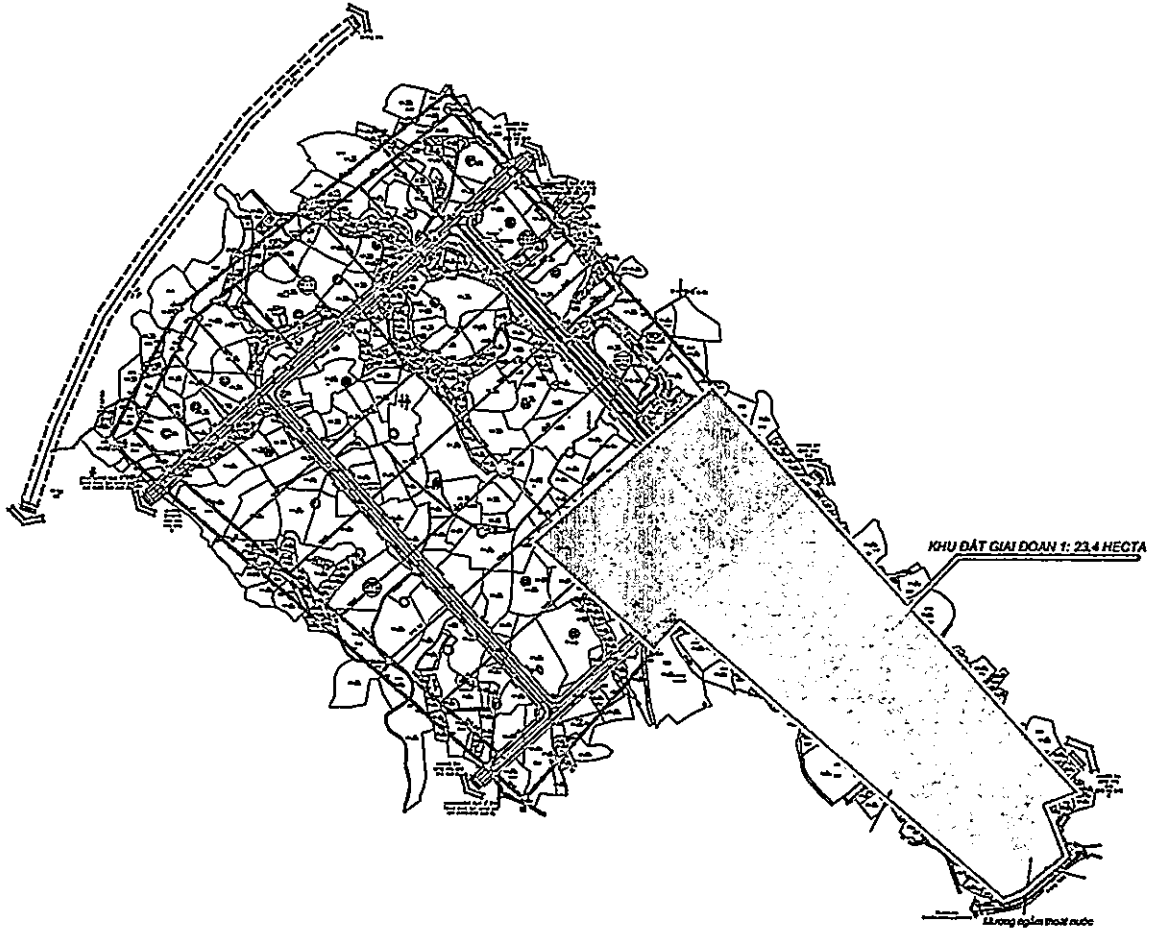
Đồng thời, nếu đoạn suối cắt ngang dự án chưa hoàn thành việc nắn tuyến, đã tiến hành san lấp mặt bằng khu vực có đoạn suối đi qua dự án, sẽ gây ngập úng cục bộ, trong và ngoài dự án.

*Hai là*, theo quy định pháp luật về xây dựng, công ty phải hoàn thành nghiệm thu hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt trước khi đưa dự án vào vận hành, khai thác sử dụng, do vậy, với tiến độ giải phóng mặt bằng hiện này, dự kiến cuối quý IV/2026, công ty mới có thể đưa dự án vào vận hành, khai thác và có mặt bằng sạch bàn giao cho nhà đầu tư, như vậy, công ty sẽ vi phạm cam kết với nhà đầu tư thứ cấp và sẽ ảnh hưởng rất nhiều đến dự án.

## **I. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

Nhằm thực hiện mục tiêu nhanh chóng đưa dự án vào thi công xây dựng, khai thác vận hành, song song với quá trình giải phóng mặt bằng công ty xin được đề xuất chia dự án làm 02 giai đoạn đầu tư như sau:

1/ **Giai đoạn 1:** Quy mô khoảng: 23,4 hecta (bản vẽ số 2);



(Bản vẽ số 2: khu đất dự kiến triển khai giai đoạn 1 của dự án quy mô khoảng 23,4 hecta)

- Tiến độ thực hiện:

+ Hoàn thành giải phóng mặt bằng giai đoạn 1, làm thủ tục giao đất tạm: trong quý III/2024.

+ Xin cấp phép xây dựng giai đoạn 1: trong quý IV/2024

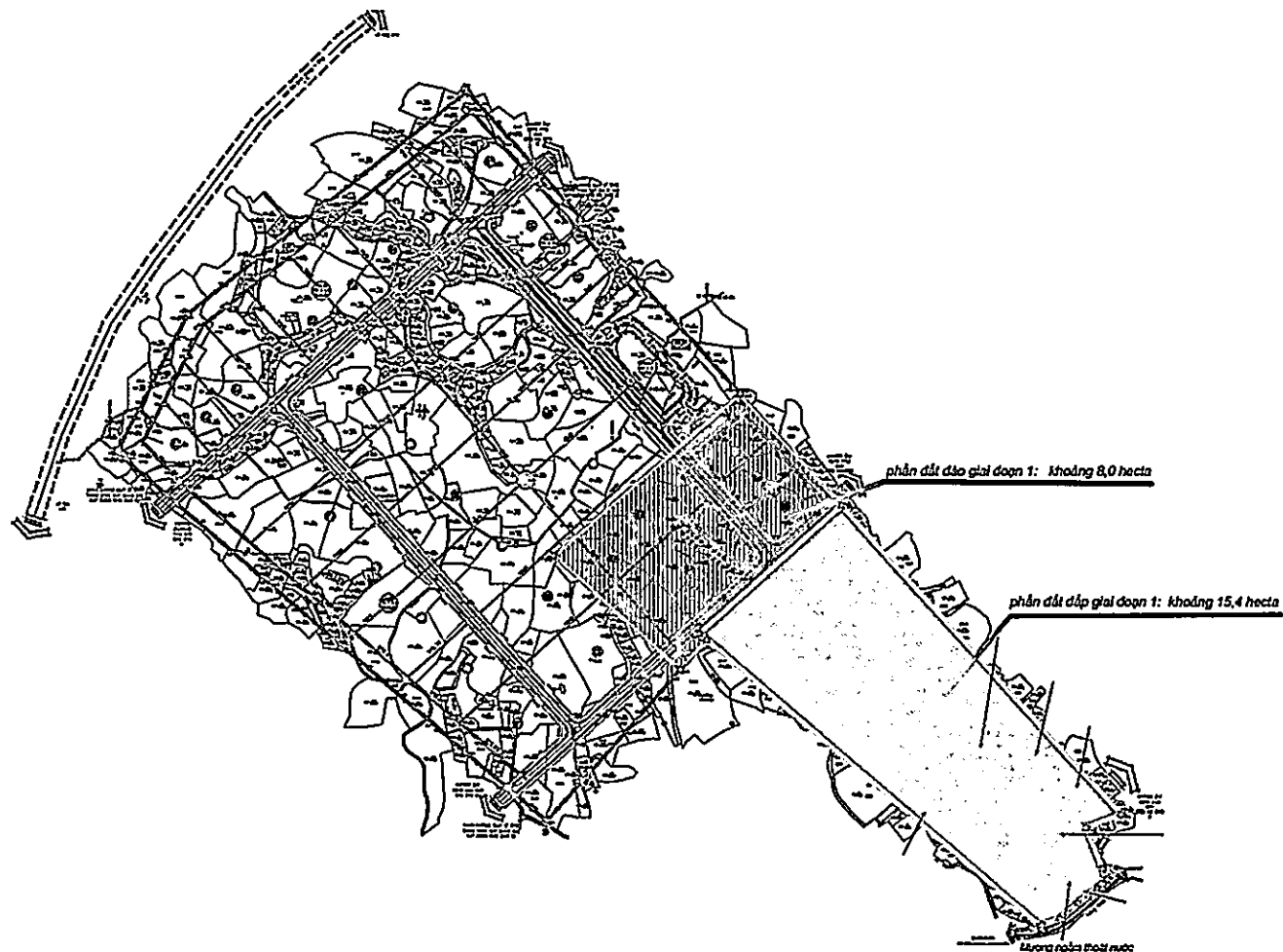
+ Hoàn thành công tác san lấp mặt bằng giai đoạn 1, xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng trong giai đoạn 1, xây dựng hệ thống xử lý nước thải, xây dựng cấp nước tập trung, nghiệm thu tạm công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, đưa giai đoạn 1 vào khai thác vận hành: từ Quý IV/2024 - quý III/2025.

- **Giải trình:**

Thứ nhất, Về công tác đất đai, hiện nay, các hộ dân có thừa đất nằm xen kẹt với khu đất 21,3 hecta, đã đồng ý di dời và bàn giao mặt bằng, dự kiến trong tháng 8/2024 hoặc tháng 9/2024, UBND huyện hữu lũng sẽ bàn giao toàn bộ diện tích đất 23,4 hecta trong giai đoạn 1 cho công ty, công ty đủ điều kiện về đất đai để xin cấp phép xây dựng các công trình hạ tầng trong giai đoạn 1 và đảm bảo triển khai thi công xây dựng các công trình này.

Thứ hai, về công tác xây dựng, Dự kiến, dự án chia làm 02 giai đoạn, các cấu phần xây dựng công ty cũng xin chia làm 02 giai đoạn, các cấu phần xây dựng theo giai đoạn có tính liên kết với nhau theo quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được duyệt, công tác nghiệm thu xây dựng tạm của giai đoạn 1 là một phần của công tác nghiệm thu toàn bộ công trình.

Thứ ba, về công tác san nền, Địa hình giai đoạn giai đoạn 1, chia làm 02 phần, khoảng 15,4 hecta (màu xanh bản vẽ số 3) giáp đường ĐH96 chủ yếu là đất đắp, khoảng 08 hecta phía sau (phần màu đỏ bản vẽ số 3) là phần đất đào, theo tính toán của công ty khối lượng đào đắp của giai đoạn 1 là tương đối cân bằng, thuận tiện trong công tác san nền.



*Bản vẽ số 3: bản vẽ phân đất đào dự kiến cho giai đoạn 1*

**2/ Giai đoạn 2:** Quy mô khoảng: 50,36 hecta

- Tiến độ thực hiện:

+ Hoàn thành giải phóng mặt bằng giai đoạn 2, làm thủ tục giao đất, tính tiền thuê đất: trong quý I/2025.

+ Xin cấp phép xây dựng cấu phần xây dựng giai đoạn 2: trong quý II/2025

+ Hoàn thành công tác san lấp mặt bằng giai đoạn 2, xin cấp phép khai thác khoáng sản dôi dư : từ quý II/2025 - Quý II/2026

+ Xây dựng hoàn thành các cấu phần xây dựng, công trình hạ tầng giai đoạn 2, nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án, đưa dự án vào khai thác vận hành: từ Quý III/2026.

Kết luận, từ những ý kiến trên, có thể nhận thấy rằng, việc phân chia dự án thành hai giai đoạn vừa đảm bảo tính khả thi của dự án, dự án sớm đưa vào khai thác vận hành, giảm áp lực công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

Trên đây là những những kiến nghị và đề xuất của công ty kính mong UBND tỉnh Lạng Sơn; các Sở, ban ngành của tỉnh, UBND huyện Hữu Lũng xem xét.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu văn thư.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP GIA ĐỊNH MIỀN BẮC**



KT TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Hữu Hạnh*

T.C.P.K  
S.M.G