

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

Số: 117 /UBND-TNMT  
V/v trả lời Công ty Công ty  
TNHH Bút Việt

*Bỉm Sơn, ngày 15 tháng 01 năm 2020*

Kính gửi: Công ty TNHH Bút Việt.  
Địa chỉ: Đường Lý Thường Kiệt, phường Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn.

UBND thị xã Bỉm Sơn nhận được Công văn số 17359/UBND - TD ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa kèm theo Công văn số 5219/CV/VPTU ngày 27/11/2019 thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về việc chỉ đạo xử lý đơn của bà Tạ Thị Liên – Giám đốc Công ty TNHH Bút Việt.

UBND thị xã Bỉm Sơn trả lời như sau:

**1. Về dự án do Công ty TNHH Bút Việt đề nghị chấp thuận chủ trương:**

Dự án Trường tư thục liên cấp Việt Pháp do Công ty TNHH Bút Việt đề xuất, với diện tích đất sử dụng là 16.500m<sup>2</sup> tại phường Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn. Vị trí khu đất nêu trên, theo điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013, nằm trong khu đất quy hoạch là đất giáo dục thuộc ô đất có ký hiệu GD-04, diện tích 3,87ha nằm phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 04/3/2019, vị trí trên thuộc ô đất ký hiệu GD-01 diện tích 3,87 ha có chức năng là đất giáo dục. Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, thị xã Bỉm Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 25/01/2014, vị trí khu đất nêu trên được quy hoạch là đất Giáo dục (DGD). Tuy nhiên, theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, thị xã Bỉm Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 16/5/2019, vị trí đất thể hiện trên bản đồ được quy hoạch là đất dịch vụ thương mại (TMD).

Có sự khác biệt trên là do, trong quá trình nghiên cứu lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phía Đông đường Lý Thường Kiệt xã Quang Trung, UBND Thị xã đã thực hiện khảo sát, đánh giá hiện trạng khu vực thấy rằng, khu vực phía Tây Quốc lộ 1A của Thị xã phần lớn diện tích là đất quân đội, dân cư phân bố ít tuy nhiên theo quy hoạch có nhiều đất giáo dục như: GD-05 (9,33ha) ; GD-03 (4,55ha), GD-04 (3,87ha) ; GD-10 (4,87ha) và các vị trí trường học hiện có khác, nhưng quỹ đất phát triển dân cư không cân đối với đất giáo dục



trong khu vực (Khoảng cách giữa các ô đất GD 03 và GD-10 là 1,4km); do đó UBND thị xã đã có ý tưởng nghiên cứu dự thảo điều chỉnh vị trí trên thành đất thương mại dịch vụ; tuy nhiên, chưa đủ luận chứng, luận cứ để xem xét điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung tại vị trí trên, nên đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt vị trí khu đất này vẫn tuân thủ chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chung là đất giáo dục.

Do thời gian lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cùng trong thời gian nghiên cứu lập QHCT tỷ lệ 1/500 khu phía Đông đường Lý Thường Kiệt, có cập nhật các nghiên cứu dự thảo của đồ án QHCT 1/500, do đó có xảy ra sai sót khi thể hiện trên bản đồ vị trí đất trên là đất thương mại dịch vụ 3,87 ha (Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 16/5/2019), UBND thị xã Bim Sơn đã có văn bản số 1793/UBND-TNMT và số 1795/UBND-TNMT ngày 03/9/2019 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải trình sai sót trong lập Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã Bim Sơn.

## **2. Về quan điểm của UBND thị xã Bim Sơn:**

Ngay sau khi có Văn bản số 12407/UBND-KHTH ngày 17/9/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chưa chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trường tư thục liên cấp Việt Pháp tại phường Ngọc Trạo, thị xã Bim Sơn; Công văn số 13055/UBND-TD ngày 27/9/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chuyển và chỉ đạo giải quyết đơn của Công ty TNHH Bút Việt; UBND thị xã Bim Sơn đã có văn bản số 2266/UBND-TNMT ngày 11/10/2019 báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa về nội dung sai sót trong quá trình lập bản đồ Điều chỉnh QHSD đất và đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa cho cập nhật và điều chỉnh QHSD đất đối với phần diện tích 3,87ha nêu trên từ đất thương mại sang đất giáo dục, tạo điều kiện để Công ty TNHH Bút Việt nghiên cứu đề xuất dự án đầu tư trong lĩnh vực giáo dục.

Diện tích quy hoạch đất giáo dục trên, trước đây UBND thị xã Bim Sơn đã đề nghị UBND tỉnh cho nghiên cứu điều chỉnh cục bộ tại văn bản số 2086/UBND-QLĐT ngày 20/10/2017, tuy nhiên do chưa đủ luận chứng, luận cứ nên UBND tỉnh chưa chấp thuận mà yêu cầu nghiên cứu điều chỉnh tổng thể khi lập điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bim Sơn; UBND tỉnh đã giao cho Sở Xây dựng nghiên cứu lập. Do đó, dự án trường Tư thục liên cấp Việt Pháp của Công ty TNHH Bút Việt là phù hợp với mục đích sử dụng đất theo các quy hoạch xây dựng. Về diện tích và ranh giới sử dụng đất theo đề xuất của Công ty khoảng 1,65ha/3,87ha; theo ý kiến của Sở Xây dựng cần có phương án tổng thể để làm rõ ranh giới, mỹ quan, chỉ tiêu quy hoạch và hiệu quả sử dụng đất đối với toàn bộ lô đất. UBND thị xã Bim Sơn xét thấy nhu cầu sử dụng đất với diện tích 1,6ha để xây dựng trường học tại khu vực trên của Doanh nghiệp là phù hợp với tình hình tại địa

phương, ranh giới đề xuất cơ bản phù hợp với ô đất; tuy nhiên doanh nghiệp cần bổ sung hoàn thiện tiếp phương án theo ý kiến của Sở Xây dựng để đảm bảo mỹ quan đô thị và chỉ tiêu quy hoạch.

### 3. Ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh:

UBND tỉnh Thanh Hóa đã có văn bản số 14051/UBND-NN ngày 17/10/2019, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư và các đơn vị có liên quan, căn cứ quy định của pháp luật, các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh để xem xét, giải quyết đề nghị của UBND thị xã Bim Sơn tại Công văn số 2266/UBND-TNMT về điều chỉnh chức năng khu đất trong điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thị xã Bim Sơn từ đất dịch vụ thương mại sang đất giáo dục có ý kiến đề xuất cụ thể, báo cáo UBND tỉnh (khu đất Công ty TNHH Bút Việt đề xuất chủ trương đầu tư dự án trường tư thục liên cấp Việt Pháp tại phường Ngọc Trạo, thị xã Bim Sơn)

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư; ngày 05/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 6793/STNMT-CSDD báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh chưa chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trường tư thục liên cấp Việt Pháp cho Công ty TNHH Bút Việt tại thị xã Bim Sơn với lý do:


- **Sở Xây dựng:** Công ty đề nghị khoảng 16.500m<sup>2</sup> thuộc một phần khu đất GD01 có tổng diện tích 38.768,86m<sup>2</sup>, trong khi chưa đưa ra phương án tổng thể đối với toàn bộ khu đất có ký hiệu GD-01 để đảm bảo về ranh giới, mỹ quan, chỉ tiêu quy hoạch và hiệu quả sử dụng đất đối với toàn bộ lô đất (GD01). Sở xây dựng đề nghị chưa chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của Công ty TNHH Bút Việt.

- **Sở Tài nguyên và Môi trường:** Công ty TNHH Bút Việt đề xuất diện tích 16.500m<sup>2</sup> đất trong một phần của lô đất GD01 có diện tích 38.768,86m<sup>2</sup> đất là chưa tương xứng với sự phát triển của thị xã Bim Sơn nói riêng và của tỉnh Thanh Hóa nói chung. Việc đề xuất chỉ một phần diện tích lô đất sẽ phá vỡ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt. Mặt khác, Công ty TNHH Bút Việt chưa xác định được quy mô từng loại hình đào tạo, do đó không có cơ sở để Sở TN&MT đánh giá về nhu cầu sử dụng đất và định mức sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 09/02/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Theo đề xuất dự án đầu tư của Công ty TNHH Bút Việt, tổng mức đầu tư khoảng 27,345 tỷ đồng, trong đó: Nguồn vốn tự có của Công ty khoảng 11 tỷ đồng chiếm 20%, vốn vay và huy động hợp pháp khác khoảng 16,345 tỷ đồng. Tuy nhiên, nội dung nguồn vốn về nguồn vốn đầu tư theo báo cáo tài chính năm 2017, 2018 của Công ty TNHH Bút Việt vốn chủ sở hữu của Công ty chỉ có 6,159 tỷ đồng; tại văn bản số 110/VB-CTBS ngày 12/9/2017 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Bim Sơn chỉ bảo đảm cung cấp vốn

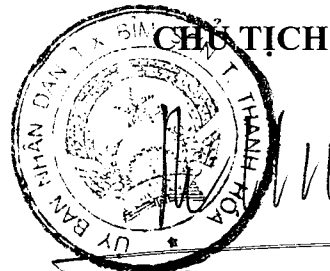
tín dụng cho dự án Trung tâm nghiên cứu ứng dụng khoa học nông nghiệp, giáo dục và phát triển du lịch sinh thái, không có nội dung cung cấp vốn tín dụng cho dự án Trường tư thục liên cấp Việt Pháp; do đó, về năng lực tài chính Công ty TNHH Bút Việt chưa đảm bảo điều kiện để thực hiện đúng tiến độ quy định tại tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ. Đồng thời, trong văn bản này Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND Tỉnh: Chưa rà soát xác định rõ chức năng khu đất để đề xuất cấp có thẩm quyền điều chỉnh QHSD đất hoặc QH xây dựng đảm bảo đúng quy định hiện hành”.

UBND thị xã Bỉm Sơn đề nghị Công ty TNHH Bút Việt hoàn thiện, bổ sung hồ sơ theo ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa, báo cáo UBND tỉnh để được xem xét giải quyết.

UBND thị xã Bỉm Sơn trả lời Công ty TNHH Bút Việt được biết và thực hiện. / 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh (b/c);
- Thị ủy, HĐND TX (b/c);
- Hiệp Hội Doanh nghiệp Tỉnh (để biết);
- Lưu: VT, TNMT.



**Bùi Huy Hùng**