

Số: /TTr-STNMT

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất để thực hiện dự án Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 665/VP-KT ngày 18/8/2023, sau khi rà soát hồ sơ gia hạn tiến độ sử dụng đất để thực hiện dự án Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, như sau:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Quyết định số 97/QĐ-UBND ngày 21/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 14/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc cho thuê đất xây dựng Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 17/3/2023 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam về tình hình quản lý, sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Biên bản làm việc ngày 15/5/2023 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam về xác định phạm vi, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng theo hiện trạng khi thực hiện dự án Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương;

Căn cứ nội dung đề nghị gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với diện tích đất thuê thực hiện dự án Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang của Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam tại Văn bản số 1206/CV-TTVN ngày 28/5/2023.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo và kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh, cụ thể như sau:

1. Về dự án Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương

a) Khái quát dự án đầu tư

Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 97/QĐ-UBND ngày 21/3/2016, điều chỉnh chủ trương tại Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 14/6/2019; tổng vốn đầu tư là 40 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận:

- Giai đoạn I:

- + Tháng 3 năm 2016: San lấp mặt bằng xây dựng nhà máy.
- + Tháng 8 năm 2016: lắp đặt máy móc thiết bị và chạy thử; Tháng 10 năm 2017: đi vào sản xuất kinh doanh với Công suất 100.000 tấn/năm.

- Giai đoạn II:

- + Tháng 10 năm 2019: tiếp tục đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê sản xuất gia công da giày và kinh doanh vật liệu xây dựng.
- + Năm 2025, lắp đặt thiết bị nâng công suất sản xuất thức ăn chăn nuôi công suất 200.000 tấn/năm”.

b) Tiến độ triển khai thực hiện dự án

- Dự án được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 20/4/2016; được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 với diện tích 52.000 m², mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, hình thức trả tiền thuê đất hằng năm, thời hạn thuê đất: đến ngày 08/6/2066. Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện - Hợp đồng thuê đất số 96/HĐTĐ ngày 20/12/2016) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 161740 ngày 15/3/2017.

Đến nay, nhà đầu tư đã hoàn thành đưa vào sản xuất giai đoạn 1 của dự án với diện tích 20.000 m² (xây dựng 01 nhà xưởng sản xuất, diện tích 3.000 m²; kho thành phẩm diện tích 3.000 m²; 01 nhà văn phòng 365 m²; 01 nhà ăn cho công nhân 250 m²; 01 nhà để xe, nhà bảo vệ và hệ thống sân, bãi đỗ xe...).

Kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 26/7/2022, nhà máy không hoạt động sản xuất, chỉ sử dụng một phần nhà kho để lưu trữ hàng hóa; có 01 người quản

lý và 03 bảo vệ. Nhà đầu tư chưa triển khai thực hiện giai đoạn 2 của dự án theo tiến độ đầu tư đối với diện tích khoảng 30.000 m² (nhà xưởng, nhà điều hành kỹ thuật và các công trình phụ trợ khác).

- Tại Biên bản làm việc ngày 17/3/2023 của đại diện Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam (Chi nhánh Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam tại Tuyên Quang) với Sở Tài nguyên và Môi trường, các nội dung tồn tại đã được Đoàn kiểm tra số 618 chỉ ra Công ty chưa thực hiện khắc phục (giữ nguyên hiện trạng). Công ty có nguyện vọng được tiếp tục hoạt động dự án và cam kết thực hiện xong hạng mục còn lại, đảm bảo hoàn thành chủ trương đầu tư vào năm 2025.

- Ngày 15/5/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã làm việc với Chi nhánh Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam về xác định phạm vi, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng theo hiện trạng khi thực hiện dự án Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương;

- Ngày 28/5/2023, Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam có Văn bản số 1206/CV-TTVN đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng đối với diện tích 28.262 m² đất thuê chưa đưa vào sử dụng nêu trên (phạm vi, vị trí, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng được xác định theo mảnh trích đo địa chính tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện).

2. Quy định của pháp luật về gia hạn thời gian sử dụng đất

- Tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng*”.

- Tại Khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định:

“12. Bổ sung các điểm c, d và đ vào khoản 2 Điều 15 như sau:

“c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết, định gia hạn.

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

đ) Bộ Tài chính quy định cụ thể việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trong 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai.”

- Điểm a Khoản 8 Điều 12 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ) quy định: “*Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp được xác định như sau:*

a) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai thì khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp cho thời gian chậm tiến độ được tính theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm.”

Nội dung đề nghị gia hạn tiến độ sử dụng đất để tiếp tục thực hiện dự án xây dựng Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương phù hợp với quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai; khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 01/6/2017 và khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và thực tế tình hình sử dụng đất thực hiện dự án.

3. Nội dung trình duyệt

Căn cứ quy định của pháp luật và tình hình thực tế nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định:

3.1. Cho Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam gia hạn tiến độ sử dụng đất để thực hiện dự án Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi tại thôn Khuôn Ráng, xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, cụ thể như sau:

- Diện tích gia hạn tiến độ sử dụng đất: 28.262 m².

- Thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất: 24 tháng kể từ ngày quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất.

(Có mảnh trích đo địa chính xác định phạm vi, vị trí, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng tỷ lệ 1/1000 kèm theo)

Lý do gia hạn: Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam không sử dụng đất quá 12 tháng liên tục và có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng (theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai).

3.2. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh

a) Cục Thuế tỉnh chủ trì phối hợp với các cơ quan xác định khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất mà Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam phải nộp cho Nhà nước trong thời gian gia hạn (24 tháng); gửi Thông báo nộp tiền cho Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam và các đơn vị liên quan được biết để thực hiện.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, theo dõi tiến độ thực hiện dự án của Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam; hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất mà Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam chưa hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất theo đúng quy định.

c) Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai, nộp khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất mà đơn vị phải nộp cho Nhà nước trong thời gian gia hạn theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế. Trường hợp đơn vị không nộp tiền trong thời gian gia hạn hoặc hết thời gian được gia hạn mà đơn vị chưa đưa đất vào sử dụng thì Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật.

d) Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương thực hiện đầy đủ các chức năng nhiệm vụ theo quy định; phối hợp, kiểm tra, hướng dẫn Công ty TNHH Trường Thọ Việt Nam trong việc thực hiện quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Tờ trình này thay thế Tờ trình số 222/TTr-STNMT ngày 15/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên; (trình duyệt)
- Lãnh đạo Sở;
- Các PGD Sở;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Lưu: VT, PQLĐĐ, (Hà).

GIÁM ĐỐC

Phạm Mạnh Duyệt

