

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 đầu tư xây dựng nhà máy may Tuyên Quang tại cụm công nghiệp Phúc Ứng, huyện Sơn Dương của Tập đoàn Dệt May Việt Nam

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 666/VP-KT ngày 18/8/2023, sau khi rà soát hồ sơ gia hạn tiến độ sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà máy may Tuyên Quang tại cụm công nghiệp Phúc Ứng, huyện Sơn Dương của Tập đoàn Dệt May Việt Nam, 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 235/QĐ-UBND ngày 06/8/2015 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà máy May Tuyên Quang tại xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 281/QĐ-UBND ngày 28/9/2015 của UBND huyện Sơn Dương về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết Nhà máy May Tuyên Quang tại xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 438538518 do Sở Kế hoạch và Đầu tư chứng nhận thực hiện dự án đầu tư lần đầu ngày 04/9/2015 cho Tập đoàn Dệt May Việt Nam; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0100100008 đăng ký lần đầu ngày 27/10/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 29/01/2015 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp;

Căn cứ Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 02/10/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc cho Tập đoàn dệt may thuê đất xây dựng nhà máy May Tuyên Quang tại xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 22/3/2023 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Tập đoàn Dệt may Việt Nam về tình hình quản lý, sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Biên bản làm việc ngày 29/5/2023 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Tập đoàn Dệt may Việt Nam về xác định phạm vi, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng theo hiện trạng khi thực hiện Dự án đầu tư Nhà máy May Tuyên Quang tại cụm công nghiệp Phúc Ứng, huyện Sơn Dương;

Căn cứ Văn bản số 276a/TĐDMVN-ĐTPT ngày 29/5/2023 của Tập đoàn Dệt may Việt Nam về việc đề nghị gia hạn tiến độ (giai đoạn 2) - Dự án đầu tư Nhà máy May Tuyên Quang.

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

1. Về Dự án đầu tư Nhà máy may Tuyên Quang tại cụm công nghiệp Phúc Ứng, huyện Sơn Dương

a) Khái quát dự án đầu tư

- Dự án đầu tư xây dựng nhà máy May Tuyên Quang tại cụm công nghiệp Phúc Ứng, huyện Sơn Dương của Công ty Tập đoàn Dệt May Việt Nam được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 06/8/2015; cấp giấy chứng nhận đầu tư số 4385387518 ngày 4/9/2015; tổng vốn đầu tư 130 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Giai đoạn 1: Quý III/2015 đến quý I/2016: Đầu tư xây dựng 20 dây chuyền may, công suất 1,5 triệu sản phẩm/năm và cơ sở hạ tầng, tiện ích chung cho toàn bộ nhà máy.

+ Giai đoạn 2: Quý II/2016 đến quý IV/2016: Đầu tư xây dựng thêm 20 dây chuyền may, tương ứng công suất 3,0 triệu sản phẩm/năm.

+ Giai đoạn 3: Quý I/2017 đến quý II/2017: Đầu tư xây dựng thêm 20 dây chuyền may, tương ứng công suất 4,5 triệu sản phẩm/năm.

b) Tiến độ triển khai thực hiện dự án

- Dự án đã được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 281/QĐ-UBND ngày 28/9/2015; Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 293/QĐ-UBND ngày 02/10/2015; ký Hợp đồng thuê đất ngày 02/02/2016 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 163677 ngày 08/3/2016, với diện tích 49.890 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 02/10/2065.

Theo báo cáo của Tập đoàn Dệt May Việt Nam, đến nay, nhà đầu tư đã hoàn thành đưa vào sản xuất giai đoạn 1 của dự án với diện tích khoảng 28.000 m² gồm các hạng mục xây dựng cơ bản: 01 nhà xưởng sản xuất, diện tích 7.360m²; kho thành phẩm, nhà ăn ca diện tích 2.000 m²; 01 nhà văn phòng 500 m²; 01 nhà để xe, nhà bảo vệ 1.000 m² và hệ thống sân, bãi đỗ xe..... Đối với diện tích đất còn lại, Nhà đầu tư chưa triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 26/7/2022, Nhà đầu tư đang cho Chi nhánh công ty cổ phần Quốc tế Phong Phú - Tuyên Quang thuê lại nhà xưởng, thiết bị để sử dụng và hoạt động. Đối với phần diện tích đất thực hiện giai đoạn 2, Nhà đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục và chậm tiến độ so với dự án đầu tư được duyệt (quá 24 tháng).

Nguyên nhân tiến độ chậm chủ yếu do: Từ cuối năm 2019 ảnh hưởng của đại dịch covid 19 thị trường xuất khẩu tiêu thụ sản phẩm bị ảnh hưởng; việc cạnh tranh thu hút lao động gặp khó khăn....

- Tại Biên bản làm việc ngày 22/3/2023 của đại diện Tập đoàn Dệt may Việt Nam với Sở Tài nguyên và Môi trường, các nội dung tồn tại đã được Đoàn kiểm tra số 618 chỉ ra, đơn vị chưa thực hiện khắc phục (giữ nguyên hiện trạng). Tập đoàn Dệt may Việt Nam có nguyện vọng được tiếp tục hoạt động dự án và cam kết thực hiện xong hạng mục còn lại, đảm bảo hoàn thành toàn bộ giai đoạn 2 của dự án vào năm 2025.

- Ngày 29/5/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường làm việc với Tập đoàn Dệt may Việt Nam về xác định phạm vi, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng theo hiện trạng khi thực hiện Dự án đầu tư Nhà máy may Tuyên Quang tại cụm công nghiệp Phúc Ứng, huyện Sơn Dương;

- Ngày 12/6/2023, Tập đoàn Dệt may Việt Nam có Văn bản số 276a/TĐDMVN-ĐTPT đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng đối với diện tích 22.154 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 tỉnh Tuyên Quang lập ngày 29/5/2023).

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 đối với diện tích đất thuê thực hiện dự án nhà máy May Tuyên Quang (giai đoạn 2) nêu trên tại xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang 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 Tập đoàn Dệt may Việt Nam gia hạn tiến độ sử dụng đất để thực hiện dự án nhà máy May Tuyên Quang (giai đoạn 2) tại xã Phúc Ứng, huyện Sơn Dương, cụ thể như sau:

- Diện tích gia hạn tiến độ sử dụng đất: 22.154 m².
- Thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất: 24 tháng (Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định gia hạn).

(Phạm vi, vị trí, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng theo mảnh trích đo địa chính tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang lập ngày 29/5/2023)

Lý do gia hạn: Tập đoàn Dệt may Việt Nam không đưa đất vào sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục và chậm tiến độ so với dự án đầu tư được duyệt (quá 24 tháng) so với tiến độ ghi trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 235/QĐ-UBND ngày 06/8/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được điều chỉnh, bổ sung tại 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 Tập đoàn Dệt may Việt Nam phải nộp cho Nhà nước trong thời gian gia hạn (24 tháng); gửi Thông báo nộp tiền cho Tập đoàn Dệt may 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 Tập đoàn Dệt may Việt Nam; hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất mà Tập đoàn Dệt may 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) Tập đoàn Dệt may 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 Tập đoàn Dệt may Việt Nam trong việc thực hiện quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

(Có hồ sơ đề nghị kèm theo)

4. Đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giao cơ quan chuyên môn đề xuất chủ trương đầu tư hướng dẫn Nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Tờ trình này thay thế Tờ trình số 260/TTr-STNMT ngày 24/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi; (trình duyệt)
- Các PGĐ Sở;
- Phòng Quản lý đất đai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Lưu: VT, HS. (Hà)

GIÁM ĐỐC

Phạm Mạnh Duyệt