

UBND TỈNH TUYÊN QUANG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: /STNMT-QLĐĐ

Tuyên Quang, ngày tháng 8 năm 2023

V/v tham gia ý kiến thẩm định dự án cơ sở sản xuất,
chế biến rượu thủ công 9 CHUM xuất khẩu
và sản phẩm từ bã rượu

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 1490/SKH-KTN ngày 24/7/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc đề nghị tham gia ý kiến thẩm định dự án cơ sở sản xuất, chế biến rượu thủ công 9 CHUM xuất khẩu và sản phẩm từ bã rượu cùng hồ sơ đề xuất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân.

Căn cứ Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020; Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; kết quả kiểm tra thực địa ngày 25/7/2023; hồ sơ đề xuất dự án của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân; chức năng, nhiệm vụ của ngành và quy định của pháp luật có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường **tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án đồng thời với thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất** đối với dự án cơ sở sản xuất, chế biến rượu thủ công 9 CHUM xuất khẩu và sản phẩm từ bã rượu của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân, cụ thể như sau:

1. Nội dung đề nghị của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân

Theo Văn bản đề xuất dự án đầu tư ngày 27/7/2023 (hoàn thiện sau khi liên ngành kiểm tra thực địa ngày 25/7/2023), Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân đề xuất thực hiện dự án cơ sở sản xuất, chế biến rượu thủ công 9 CHUM xuất khẩu và sản phẩm từ bã rượu tại xã Xuân Vân, huyện Yên Sơn với các nội dung chính sau:

- Địa điểm thực hiện dự án: Thôn Đô Thượng 6, xã Xuân Vân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

- Mục tiêu: Đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất, chế biến rượu thủ công 9 CHUM nhằm tiếp tục cung cấp các sản phẩm rượu đảm bảo tiêu chuẩn, chất lượng, cung ứng chủ yếu cho thị trường nước ngoài và sản xuất phân hữu cơ công nghệ cao (áp dụng công nghệ cao để xử lý bã rượu làm phân bón) góp

phần thúc đẩy phát triển kinh tế, tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người dân tại địa phương.

- Quy mô diện tích: 105.094 m² (gồm 41.754 m² đất xây dựng nhà xưởng và các công trình phụ trợ khác và 63.340 m² đất giữ nguyên mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất để làm khu cảnh quan).

- Công suất thiết kế: Sản xuất, chế biến các sản phẩm rượu thủ công không quá 02 triệu lít/năm; sản xuất phân hữu cơ dạng nước (áp dụng công nghệ cao để xử lý bã rượu làm phân bón) công suất không quá 12.000 tấn/năm.

- Tổng vốn đầu tư: 300 tỷ đồng.

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày được cấp đăng ký đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư.

- Tiến độ thực hiện dự án: Triển khai thực hiện từ năm 2023 đến tháng 10 năm 2025 hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.

- Nhà đầu tư: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Khu đất đề nghị thực hiện dự án cơ sở sản xuất, chế biến rượu thủ công 9 CHUM xuất khẩu và sản phẩm từ bã rượu tại thôn Đô Thượng 6, xã Xuân Vân, huyện Yên Sơn có diện tích 105.094 m². Hiện trạng là đất rừng trồng sản xuất do Công ty trách nhiệm hữu hạn lâm nghiệp Tuyên Bình và Ủy ban nhân dân xã Xuân Vân quản lý, sử dụng; trên đất chủ yếu trồng cây keo và cây bạch đàn (từ 02 đến 04 năm tuổi) do Công ty trách nhiệm hữu hạn lâm nghiệp Tuyên Bình liên doanh, liên kết với các hộ gia đình trồng cây trên đất, nguồn vốn đầu tư trồng, chăm sóc cây gồm 50% của Công ty trách nhiệm hữu hạn lâm nghiệp Tuyên Bình (không phải vốn ngân sách nhà nước) và 50% của các hộ gia đình liên doanh, liên kết, trong đó: Đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn lâm nghiệp Tuyên Bình quản lý, sử dụng là 96.966 m², nguồn gốc được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất trả tiền hàng năm tại Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 11/12/2012 (diện tích này nằm trong diện tích đất Công ty trách nhiệm hữu hạn lâm nghiệp Tuyên Bình giữ lại sử dụng theo Phương án sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 249/QĐ-UBND ngày 02/8/2017); đất do Ủy ban nhân dân xã Xuân Vân quản lý là 8.128 m², chiếm 7,73% tổng diện tích khu đất, không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang, nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi của Công ty trách nhiệm hữu hạn lâm nghiệp Tuyên Bình giao cho Ủy ban nhân dân xã Xuân Vân quản lý tại Quyết định số 423/QĐ-

UBND ngày 11/12/2012 (đất được giao quản lý theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013).

Theo quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 huyện Yên Sơn được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 huyện Yên Sơn đã được Hội đồng nhân dân huyện Yên Sơn thông qua, khu đất đề nghị thực hiện dự án có 50.000 m² được quy hoạch là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; diện tích 55.094 m² còn lại được quy hoạch giữ nguyên so với hiện trạng sử dụng đất (đất rừng sản xuất).

Như vậy, việc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân đề nghị được sử dụng 41.754 m² đất để xây dựng nhà xưởng và các công trình phụ trợ của dự án (đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) tại Đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 10/7/2023 là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Yên Sơn được duyệt và phù hợp với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 huyện Yên Sơn (đang trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt theo quy định).

3. Về bảo vệ môi trường

3.1. Về thực hiện đánh giá sơ bộ và đánh giá tác động môi trường

Dự án theo đề xuất của nhà đầu tư thuộc dự án đầu tư nhóm II (quy định tại điểm 5, 6 mục II Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ). Do đó, dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

Trường hợp dự án được chấp thuận, chủ đầu tư dự án phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020. Việc đánh giá tác động môi trường được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3.2. Về thực hiện quy định đối với đất đào, đất đắp và đổ thải

Sau khi dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu thực hiện theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1208/STNMT-KS ngày 16/8/2021 về việc tăng cường công tác quản lý đất đai, khoáng sản; Văn bản số 2105/STNMT-KS ngày 08/12/2021 về việc quản lý, cấp phép hoạt động khoáng sản đất, đá làm vật liệu san lấp; Văn bản số 994/STNMT-KS ngày 31/5/2023 về việc khai thác, sử dụng, đổ thải đất, đá dư thừa của các dự án công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Về điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai

4.1. Về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án

Hồ sơ đề xuất dự án thể hiện tổng mức đầu tư là 300 tỷ đồng, bằng nguồn vốn tự có của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác. Theo báo cáo tình hình tài chính ngày 18/7/2023, Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân có vốn chủ sở hữu là 87,6 tỷ đồng (tương ứng 29,2% tổng mức đầu tư); tại Giấy xác nhận số dư ngày 14/7/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa đã xác nhận Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân có số dư tiền gửi tại Ngân hàng là 56,0 tỷ đồng.

Với các tài liệu nêu trên, có cơ sở xác định đơn vị đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

4.2. Về chấp hành pháp luật đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác

Đến nay, chưa có hồ sơ, tài liệu xác nhận Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân có vi phạm pháp luật về đất đai đối với diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

5. Về nhu cầu sử dụng đất

Trường hợp dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thì diện tích đất chủ đầu tư được sử dụng để thực hiện dự án cơ sở sản xuất, chế biến rượu thủ công 9 CHUM xuất khẩu và sản phẩm từ bã rượu (đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) tại thôn Đô Thượng 6, xã Xuân Vân, huyện Yên Sơn là không quá **50.000 m²**. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo bản đồ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, tỷ lệ 1/1.000 có trong hồ sơ đề xuất thực hiện dự án của đơn vị.

Diện tích nêu trên được xác định trên cơ sở:

- Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 huyện Yên Sơn;

- Hồ sơ đề xuất dự án của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân;

- Đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, phù hợp thực tế đất đai tại

khu vực đề nghị thực hiện dự án.

6. Về hình thức giao đất, cho thuê đất

Tại khoản 4 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) quy định: “4. *Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phân diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất hoặc cho chủ đầu tư thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất.*”.

Với hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất nêu tại mục 2 Văn bản này và quy định tại khoản 4 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nêu trên thì chủ đầu tư được nhà nước xem xét giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Về một số nội dung liên quan khác

7.1. Về quản lý tài nguyên khoáng sản

Trong phạm vi ranh giới khu đất đề nghị thực hiện dự án chưa phát hiện có khoáng sản. Quá trình thực hiện dự án, nếu phát hiện có khoáng sản thì chủ đầu tư phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kịp thời xử lý theo quy định của pháp luật.

7.2. Về tài nguyên nước

Hồ sơ đề xuất dự án chưa nêu được nhu cầu sử dụng nước khi triển khai dự án. Đề nghị chủ dự án căn cứ nhu cầu sử dụng nước (lưu lượng khai thác, nguồn nước khai thác) lập hồ sơ xin cấp giấy phép khai thác nước phục vụ cho hoạt động của dự án trình cấp có thẩm quyền cấp giấy phép theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 02/2023/NĐ-CP ngày 01/02/2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Tài nguyên nước.

8. Từ những nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhất trí với đề xuất thực hiện dự án cơ sở sản xuất, chế biến rượu thủ công 9 CHUM xuất khẩu và sản phẩm từ bã rượu tại thôn Đô Thượng 6, xã Xuân Vân, huyện Yên Sơn của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và sản xuất Khánh Xuân.

Trường hợp dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn lâm nghiệp Tuyên Bình lập thủ tục điều chỉnh Phương án sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 249/QĐ-UBND ngày 02/8/2017, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, khoáng sản, tài nguyên nước, bảo vệ môi trường và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng có ý kiến./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (báo cáo)
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Các Sở: Xây dựng, NN và PTNT;
- UBND huyện Yên Sơn;
- Công ty TNHH Thương mại và sản xuất Khánh Xuân;
- Công ty TNHH lâm nghiệp Tuyên Bình;
- Các phòng: QL đất đai, Khoáng sản; Môi trường, nước, KTTV và BDKH;
- Lưu: VT, hồ sơ, (Tuyên).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Đình Tứ