

Số: /STNMT-QLĐĐ

Tuyên Quang, ngày tháng 11 năm 2023

V/v tham gia ý kiến về hồ sơ Dự án Trung tâm tổ chức hội nghị và sự kiện Hải Đức Plaza

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 1649/SKH-KTN ngày 10/8/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc xin ý kiến về hồ sơ Dự án Trung tâm tổ chức hội nghị và sự kiện Hải Đức Plaza theo đề nghị của Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức.

Sau khi xem xét hồ sơ đề xuất, căn cứ quy định của pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất

Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng trụ sở và mặt bằng sản xuất kinh doanh tại Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 27/4/2014; Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang phê duyệt quy hoạch chi tiết trụ sở và mặt bằng sản xuất kinh doanh tại Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 24/7/2012. Hiện tại Hợp tác xã đang sử dụng 1.875 m² đất có mục đích đất cơ sở sản xuất kinh doanh, được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số GCN CT 03830, cấp ngày 10/4/2014. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 09/8/2063.

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

Khu đất đề xuất thực hiện dự án nêu trên theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2021-2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 là đất đất thương mại, dịch vụ, phù hợp với mục đích sử dụng đất nhà đầu tư đề nghị.

3. Về bảo vệ môi trường và quản lý tài nguyên nước

- Vị trí đề xuất triển khai dự án không thuộc phân vùng môi trường bảo vệ nghiêm ngặt theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Quy mô Dự án theo đề xuất của nhà đầu tư thuộc đối tượng phải lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường theo quy định tại Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; dự án thuộc nhóm III theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều

28 Luật Bảo vệ môi trường, chủ dự án lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường gửi Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang xem xét cấp giấy phép môi trường theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;

- Về quản lý tài nguyên nước: Căn cứ nhu cầu sử dụng nước (lưu lượng khai thác, nguồn nước khai thác) lập hồ sơ cấp giấy phép khai thác nước trình cấp có thẩm quyền cấp giấy phép theo quy định tại Điều 28 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.

4. Điều kiện giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án

4.1. Về hình thức sử dụng đất

Diện tích đất Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức đề xuất thực hiện Dự án Trung tâm tổ chức hội nghị và sự kiện Hải Đức Plaza đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất kinh doanh, khi được chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích đất thương mại dịch vụ, theo quy định tại điểm g, khoản 1, khoản 2 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013, thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*chuyển từ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ*).

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

Theo báo cáo tài chính năm 2022 của Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức có vốn chủ sở hữu 5,796 tỷ đồng (*chiếm 38,64 % của tổng mức đầu tư dự án 15.000.000.000 đồng*). Cam kết cung cấp vốn tín dụng của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Tuyên Quang tại Văn bản số 52/CV-BIDV.TQ ngày 10/7/2023 số tiền 8,5 tỷ đồng và Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt nam, Chi nhánh Tuyên Quang tại Văn bản số 174XNCCTC2300027 ngày 05/6/2023 số tiền 3 tỷ đồng. Với các tài liệu nêu trên Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức 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.

4.3. 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 xác nhận Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức có vi phạm pháp luật về đất đai đối với các khu đất đã có Quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh

4.4. Về việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư

Đề nghị Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức thực hiện việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, khi dự án được chấp thuận đầu tư.

5. Về nhu cầu sử dụng đất

Khi được chấp thuận đầu tư, diện tích đất Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức được sử dụng để thực hiện Dự án Trung tâm tổ chức hội nghị và sự kiện Hải Đức Plaza tại Thôn 3 xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang là không quá 1.875,0 m².

Vị trí khu đất, diện tích khu đất được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 03830, cấp ngày 10/4/2014 có trong hồ sơ đề xuất thực hiện dự án của đơn vị.

6. Về trách nhiệm của nhà đầu tư

Khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết xây dựng công trình Trung tâm tổ chức hội nghị và sự kiện Hải Đức Plaza. Việc lập quy hoạch chi tiết theo đúng vị trí, diện tích được nêu tại văn bản này; đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, mật độ, kỹ thuật xây dựng; sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả; áp dụng các biện pháp xử lý chất thải, bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm ảnh hưởng đến các công trình công cộng hiện có và đời sống, sản xuất của nhân dân trong khu vực thực hiện dự án.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường nhất trí với đề xuất Dự án Trung tâm tổ chức hội nghị và sự kiện Hải Đức Plaza theo đề nghị của Hợp tác xã kinh doanh vận tải và vật liệu xây dựng Hải Đức.

Văn bản này thay thế Văn bản số 1695/STNMT-QLĐĐ ngày 22/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường (do đến thời điểm hiện nay khu đất này đã phù hợp với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 của thành phố Tuyên Quang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/9/2023).

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (báo cáo)
- Phòng Quản lý đất đai;
- Lưu: VT, Hồ sơ (Đạt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Đình Tứ