

UBND TỈNH TUYÊN QUANG  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: /STNMT-QLĐĐ

Tuyên Quang, ngày tháng 10 năm 2023

V/v thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho phép  
CMĐ sử dụng đất, cho thuê đất để đầu tư khai thác và  
cung ứng nước khoáng Mỹ Lâm, sản xuất kinh doanh  
các dịch vụ sử dụng nước khoáng tại phường Mỹ Lâm,  
thành phố Tuyên Quang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phú Lâm Global

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất đồng thời với thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để đầu tư khai thác và cung ứng nước khoáng Mỹ Lâm, sản xuất kinh doanh các dịch vụ sử dụng nước khoáng tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang của Công ty Cổ phần Phú Lâm Global.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả thẩm định như sau:

**1. Về căn cứ thẩm định**

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư năm 2020; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Quyết định số 1686/QĐ-BTNMT ngày 30/8/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung; thủ tục hành chính thay thế trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư: khai thác và cung ứng nước khoáng Mỹ Lâm; sản xuất, kinh doanh các dịch vụ sử dụng nước khoáng tại xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án khai thác và cung ứng nước khoáng; sản xuất, kinh doanh các dịch vụ sử dụng nước khoáng Mỹ Lâm tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang đã được chấp thuận tại Quyết định số 374/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận ngày 01/11/2019;

- Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Tuyên Quang

giai đoạn 2021-2030;

- Hồ sơ kèm theo Đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất đồng thời thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ngày 25/9/2023 của Công ty cổ phần Phú Lâm Global.

## **2. Về nội dung đề nghị thực hiện dự án của nhà đầu tư**

- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang.

- Mục tiêu: khai thác mỏ nước khoáng tại lỗ khoan LK23, TD3, LK2 thuộc phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang để cung cấp nước khoáng cho các cơ sở dịch vụ tắm khoáng trong khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm và sản xuất nước khoáng đóng chai cung cấp cho thị trường.

- Quy mô diện tích: Khoảng 62.800 m<sup>2</sup>. Gồm: khu vực khai thác mỏ nước nóng LK13, DT3, LK2 thuộc tổ 5, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang diện tích đất khoảng 5.400 m<sup>2</sup>; khu vực xây dựng nhà máy nước khoáng đóng chai và các công trình khác thuộc tổ 7, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang diện tích khoảng 57.400 m<sup>2</sup>.

- Tổng vốn đầu tư đăng ký: 158,0 tỷ đồng.

- Nguồn vốn: Vốn tự có của doanh nghiệp và vốn vay các tổ chức tín dụng.

- Tiến độ thực hiện dự án: Triển khai thực hiện từ năm 2019 đến quý II năm 2025 hoàn thành đưa tổng thể dự án vào hoạt động, phân theo giai đoạn sau:

+ Giai đoạn I (từ quý IV/2019 đến quý IV/2023): Đầu tư khai thác nước khoáng tại lỗ khoan LK13 với công suất khoảng 492 m<sup>3</sup> /ngày đêm.

+ Giai đoạn II (từ quý I/2024 đến quý II/2025): Thăm dò lỗ khoan LK2, DT3 theo nội dung Giấy phép thăm dò khoáng sản số 72/GP-BTNMT ngày 6/5/2021; đầu tư khai thác nước khoáng tại các lỗ khoan LK2, DT3 để nâng công suất khai thác nước khoáng thương phẩm/tổng 3 lỗ khoan đạt khoảng 1.480 m<sup>3</sup> /ngày đêm; đầu tư các hạng mục theo Quyết định chủ trương đầu tư số 374/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của UBND tỉnh; đầu tư xây dựng trạm bơm tăng áp và hệ thống tuyến ống nước khoáng nóng cấp I.

- Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Phú Lâm Global.

## **3. Kết quả thẩm định**

### ***3.1. Về hồ sơ đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất***

Công ty cổ phần Phú Lâm Global đã lập và nộp hồ sơ theo hướng dẫn tại Quyết định số 1686/QĐ-BTNMT ngày 30/8/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, thủ tục hành chính

được sửa đổi, bổ sung, thủ tục hành chính thay thế trong lĩnh vực đất đai và khoản 2 Điều 9 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

### **3.2. Về địa điểm đầu tư xây dựng**

Khu vực khai thác các mỏ nước nóng LK13, LK2, TD3 tại Tổ 5 và khu vực xây dựng nhà máy nước khoáng đóng chai tại Tổ 7 phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang đúng với địa điểm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 19/6/2023.

### **3.3. Về hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất và sự phù hợp với quy hoạch**

#### **a) Về hiện trạng và nguồn gốc khu đất.**

- Các giếng khoan khai thác mỏ nước nóng LK13, LK2, TD3, có diện tích 5.332 m<sup>2</sup> gồm 768,0 m<sup>2</sup> đất xây dựng giếng và 4.564 m<sup>2</sup> vùng bảo vệ giếng khoan, cụ thể sau:

+ Khu đất đơn vị đề nghị xây dựng Giếng khoan LK13 tại Tổ 5, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang có diện tích 1.789 m<sup>2</sup> gồm: 256,0 m<sup>2</sup> xây dựng Giếng khoan và 1.533,0 m<sup>2</sup> vùng bảo vệ giếng khoan, hiện trạng chủ yếu là đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân phường Mỹ Lâm quản lý.

+ Khu đất đơn vị đề nghị xây dựng Giếng khoan LK2 tại Tổ 5, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang có diện tích 1.583 m<sup>2</sup> gồm 256,0 m<sup>2</sup> xây dựng Giếng khoan và 1.327 m<sup>2</sup> vùng bảo vệ giếng khoan, hiện trạng chủ yếu là đất chưa sử dụng do UBND phường Mỹ Lâm quản lý.

+ Khu đất đơn vị đề nghị xây dựng Giếng khoan DT3 tại Tổ 5, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang có diện tích 1.960 m<sup>2</sup> gồm 256,0 m<sup>2</sup> xây dựng Giếng khoan và 1.704 m<sup>2</sup> vùng bảo vệ giếng khoan, hiện trạng chủ yếu là đất thương mại, dịch vụ do Ban quản lý khu du lịch suối khoáng Mỹ Lâm quản lý.

- Khu vực xây dựng nhà máy nước khoáng đóng chai và các công trình khác (sản xuất, kinh doanh các dịch vụ sử dụng nước khoáng) tại Tổ 7 phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang có diện tích khoảng 57.400 m<sup>2</sup>, trong đó: hộ gia đình quản lý sử dụng 50.901 m<sup>2</sup> hiện trạng chủ yếu là đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng rừng sản xuất, đất ở tại đô thị; diện tích còn lại 6.499 m<sup>2</sup> hiện trạng là đất giao thông, đất thủy lợi, đất sông suối do Ủy ban nhân dân phường Mỹ Lâm quản lý (*đất công*).

#### **b) Về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Theo Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Tuyên Quang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/9/2023.

- Các điểm giếng khoan LK13, LK2, DT3 và vùng bảo vệ theo đơn vị đề nghị thực hiện dự án được quy hoạch đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản phù hợp với mục đích thực hiện dự án của đơn vị đề xuất.

- Khu đất đề nghị thực hiện dự án xây dựng nhà máy nước khoáng đóng chai và các công trình khác được quy hoạch là đất cơ sản sản xuất phi nông nghiệp, phù hợp với mục đích thực hiện dự án của đơn vị đề xuất.

### **3.4. Về bảo vệ môi trường**

- Đối với hạng mục đầu tư khai thác nước khoáng tại lỗ khoan LK13 (giai đoạn I của dự án) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định và thông qua báo cáo đánh giá tác động môi trường với điều kiện chỉnh sửa bổ sung (tại Thông báo kết quả thẩm định số 5934/TBNMT-MT ngày 27/7/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Khi tiến hành triển khai thực hiện giai đoạn II của dự án đầu tư, Công ty cổ phần Phú Lâm Global phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hiện hành.

### **3.5. Về quản lý tài nguyên khoáng sản**

Trong phạm vi ranh giới khu đất đề nghị thực hiện dự án xây dựng nhà máy nước khoáng đóng chai và các công trình khác 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.

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.

### **3.6. 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**

#### **a) Về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án**

Hồ sơ của đơn vị thể hiện tổng mức đầu tư dự án là 158,0 tỷ đồng bằng nguồn vốn tự có và vốn huy động hợp pháp khác. Theo báo cáo tài chính đến 31/12/2022 của Công ty cổ phần Phú Lâm Global có vốn chủ sở hữu trên

124,0 tỷ đồng chiếm 78% tổng mức đầu tư dự án; cam kết cấp tín dụng tại Văn bản số 492/CV-TQU-PKH ngày 07/11/2022 của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Tuyên Quang cho dự án số tiền 126,4 tỷ đồng. Như vậy đơn vị có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án 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.

***b) 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 Công ty cổ phần Phú Lâm Global 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.

***c) Về việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư***

Đề nghị Công ty cổ phần Phú Lâm Global thực hiện việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

***3.7. Về diện tích đất thực hiện dự án***

- Diện tích đất Công ty cổ phần Phú Lâm Global được nghiên cứu lập hồ sơ cấp phép khai thác khoáng sản các điểm Giếng khoan LK13, LK2, DT3, tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang là không quá 5.400 m<sup>2</sup> gồm: đất xây dựng giếng khoan và vùng bảo vệ giếng khoan (*Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản*). Phạm vi, ranh giới, vị trí lập hồ sơ cấp phép phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Diện tích đất Công ty cổ phần Phú Lâm Global được nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng nhà máy nước khoáng đóng chai và các công trình khác tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang là không quá 57.400 m<sup>2</sup>. Phạm vi, ranh giới, vị trí lập quy hoạch xây dựng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Diện tích nêu trên được xác định trên cơ sở: Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khai thác và cung ứng nước khoáng Mỹ Lâm; sản xuất, kinh doanh các dịch vụ sử dụng nước khoáng tại xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn (*nay là phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang*); Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án khai thác và cung ứng nước khoáng; sản xuất, kinh doanh các dịch vụ sử dụng nước khoáng Mỹ Lâm tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang đã được chấp thuận tại Quyết định số 374/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận ngày 01/11/2019; Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của Ủy ban nhân

dân tinh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Tuyên Quang giai đoạn 2021-2030;

- Đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, phù hợp thực tế đất đai tại khu vực đơn vị đề nghị. Phạm vi, ranh giới, vị trí lập quy hoạch xây dựng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Tuyên Quang được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **3.8. Về hình thức cho thuê đất**

- Đối với các điểm Giếng khoan LK13, LK2, DT3 khi được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép khai thác khoáng sản thì chủ đầu tư được Nhà nước xem xét thu hồi đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà máy nước khoáng đóng chai và các công trình khác tại Tổ 7, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang, sau khi được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp phép khai thác khoáng sản các Giếng khoan LK13, LK2, DT3 thì chủ đầu tư thực hiện thủ tục sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 (*diện tích đất công 6.499 m<sup>2</sup> /57.400 m<sup>2</sup> chiếm 11% diện tích công trình*). Nhà nước cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

## **4. Về trách nhiệm triển khai**

### **4.2. Công ty cổ phần Phú Lâm Global**

- Thực hiện việc lập hồ sơ xin cấp phép khai thác khoáng sản các điểm Giếng khoan LK13, LK2, DT3.

Sau khi được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép khai thác khoáng sản đối với các điểm Giếng khoan LK13, LK2, DT3, trên cơ sở trữ lượng khai thác, công suất khai thác được cấp phép. Công ty cổ phần Phú Lâm Global mới được triển khai thực hiện nội dung sau:

- Lập quy hoạch xây dựng chi tiết nhà máy nước khoáng đóng chai và các công trình khác tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang theo nội dung được thẩm định tại Văn bản này; đảm bảo phù hợp trữ lượng khai thác, công suất khai thác, đúng trình tự, thủ tục, mật độ, kỹ thuật xây dựng; sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, 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.

- Đăng ký địa điểm, diện tích các Giếng khoan LK13, LK2, TD3 (*Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản*) với Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang để lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

- Lập đầy đủ thủ tục về chấp thuận cho nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; thu hồi, xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin thuê đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện ký quỹ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; lập các thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; cam kết trường hợp vi phạm các quy định của pháp luật hoặc không thực hiện đầy đủ các nội dung như đã cam kết thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và đơn vị phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vấn đề có liên quan kể cả thiệt hại về tài chính (nếu có).

**4.3.** Đề nghị các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Ủy ban nhân thành phố Tuyên Quang: Theo chức năng nhiệm vụ được giao triển khai, hướng dẫn Công ty cổ phần Phú Lâm Global thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, quy hoạch và các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

**4.4.** Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ thẩm định hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất thực hiện dự án khi Công ty cổ phần Phú Lâm Global và các cơ quan đã hoàn thành nội dung nêu tại Mục 4.2 văn bản này.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên; (thực hiện)
  - UBND tỉnh; (báo cáo)
  - Lãnh đạo Sở;
  - Sở Kế hoạch và Đầu tư;
  - Sở Xây dựng;
  - Sở Giao thông Vận tải;
  - Sở Nông nghiệp và PTNT;
  - UBND thành phố Tuyên Quang;
  - Phòng Quản lý đất đai;
  - Lưu: VT, Hồ sơ, (Đạt).
- (Phối hợp)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Phạm Đình Tứ**