

UBND TỈNH QUẢNG TRỊ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 645 /KKT-ĐTDN

Quảng Trị, ngày 17 tháng 7 năm 2020

V/v đề nghị UBND tỉnh xem xét,
có ý kiến gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư
về hồ sơ dự án Đầu tư xây dựng và
kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công
nghiệp đa ngành Triệu Phú

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị

BQL Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị nhận được Hồ sơ dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú tại huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị của Công ty cổ phần Trung Khởi lập ngày 29/4/2020, nộp tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Trị ngày 29/4/2020.

Thực hiện quy định của pháp luật về đầu tư, BQL Khu Kinh tế đã lấy ý kiến thẩm định của các Bộ, Sở, ngành và địa phương liên quan; Công ty cổ phần Trung Khởi có văn bản giải trình ý kiến thẩm định và có Hồ sơ dự án đầu tư hoàn chỉnh nộp tại BQL Khu Kinh tế ngày 16/7/2020.

Thực hiện quy định tại Khoản 5 Điều 31 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (Nghị định số 118/2015/NĐ-CP), BQL Khu kinh tế kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, có ý kiến gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Thông tin về nhà đầu tư:

1.1. Tên nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG KHỞI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 3200706704 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp, đăng ký lần đầu ngày 04/3/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 26/5/2020.

Địa chỉ trụ sở: 36A Nguyễn Huệ, Khu phố 6, Phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam.

1.2. Người đại diện theo pháp luật của công ty: ông Mai Tuấn Hà, chức danh: Tổng Giám đốc, sinh ngày 09/02/1993, dân tộc: Kinh, quốc tịch: Việt Nam, chứng minh nhân dân số: 013224745 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 17/8/2011.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 59, B2 Khu đô thị Đại Kim Đình Công, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam; chỗ ở hiện tại: 59, B2 Khu đô thị Đại Kim Đình Công, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 0978866593

Email: tuanha@mcdvietnam.com.vn**2. Thông tin về dự án đầu tư:**

2.1. Tên dự án đầu tư: **ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐA NGÀNH TRIỆU PHÚ**

2.2. Mục tiêu dự án:

TT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành (tên ngành cấp 4 theo VSIC)	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
1	Sử dụng đất thuộc quy hoạch khu công nghiệp đa ngành tại Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị để xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật và cho các nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà xưởng, tổ chức kinh doanh theo quy định của pháp luật.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
		Cho thuê văn phòng nhà xưởng	6810
		Kho bãi và lưu giữ hàng hoá	5210
		Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp	- Chưa có mã ngành kinh doanh
		Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	- Chưa có mã ngành kinh doanh
		Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê văn phòng, nhà xưởng	- Chưa có mã ngành kinh doanh

2.3. Quy mô đầu tư:

- Công suất thiết kế: diện tích đất là: 580 ha, trong đó:

TT	Chức năng khu đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp đa ngành	CN	381,77	65,82
2	Đất công cộng – TMDV	CC - DV	12,96	2,23
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	8,52	1,47
4	Đất cây xanh		72,87	12,56
4.1	Cây xanh, công viên, TDTT	CXTT	24,28	4,19
4.2	Cây xanh chuyên đề - cảnh quan	CX	10,56	1,82
4.3	Cây xanh cách ly	CXCL	38,03	6,56
5	Đất mặt nước	MN	18,54	3,20
6	Đất giao thông	GT	85,34	14,71
	Tổng cộng		580	100

Dự án đầu tư được thiết kế đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với quy mô diện

tích khoảng 580 ha.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Đất thuộc khu công nghiệp được xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật cho các nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà xưởng; văn phòng, nhà xưởng cho các nhà đầu tư thuê lại để tổ chức sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật.

2.4. Địa điểm thực hiện dự án: xã Triệu Sơn, xã Triệu Trạch và xã Triệu Lãng, huyện Triệu Phong tại Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

2.5. Diện tích mặt đất dự kiến sử dụng: 580ha

2.6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 4.533.611.874.000 đồng (*bốn nghìn năm trăm ba mươi ba tỷ, sáu trăm mười một triệu, tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*), trong đó:

a) Vốn góp để thực hiện dự án: 680.100.000.000 đồng (*sáu trăm tám mươi tỷ, một trăm triệu đồng*), chiếm 15% tổng vốn đầu tư.

Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn: Công ty cổ phần Trung Khởi góp 680.100.000.000 đồng (*sáu trăm tám mươi tỷ, một trăm triệu đồng*), bằng tiền mặt là vốn của công ty, chiếm 100% vốn góp, tiến độ góp vốn: Công ty đã hoàn thành việc góp vốn trước ngày 23/4/2019.

b) Vốn vay từ các tổ chức tín dụng và vốn huy động hợp pháp khác: 3.853.500.000.000 (*ba nghìn tám trăm năm mươi ba tỷ, năm trăm triệu đồng*), có cam kết cấp tín dụng của Tổ chức tín dụng trong nước.

2.7. Thời hạn hoạt động: 50 năm, kể từ ngày được quyết định chủ trương đầu tư.

2.8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

a) Chuẩn bị đầu tư:

- Từ Quý IV/2020 đến Quý I/2021: Lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; kiểm đếm đền bù giải phóng mặt bằng.

- Từ Quý II/2021 đến Quý III/2021: Lập và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi; rà phá bom mìn.

- Từ Quý IV/2021 đến Quý I/2022: Lập và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công.

- Từ Quý I/2022 đến Quý II/2022: Hoàn thành các bước chuẩn bị đầu tư.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản: Dự án dự kiến được phân kỳ đầu tư gồm 03 giai đoạn với các khoảng thời gian như sau.

- Giai đoạn I: Quý II/2022 đến Quý IV/2023: Dự kiến giai đoạn này sẽ hoàn thiện khoảng 200 ha, thời gian thi công dự kiến trong vòng 18 tháng. Trong giai đoạn này sẽ tiến hành xúc tiến kêu gọi đầu tư, với các chế độ thu hút đầu tư hấp dẫn về chính sách, cạnh tranh về giá thuê mặt bằng. Dự kiến sau khoảng 3 năm sẽ lấp đầy 80% diện tích toàn khu.

- Giai đoạn II: Từ Quý I/2025 đến Quý IV/2027: Trong giai đoạn này nhà nước sẽ đầu tư một số công trình hạ tầng thiết yếu trong Khu kinh tế như: Nhà máy xử lý nước thải, hệ thống truyền tải điện đồng bộ, hệ thống giao thông trong Khu kinh tế. Đặc biệt hệ thống hạ tầng kho bãi cảng biển Mỹ Thủy, sẽ tạo sức thu hút các nhà đầu tư. Trong thời gian này tiến hành hoàn thiện tiếp 200 ha với các cơ sở hạ tầng trong Khu công nghiệp đồng bộ.

- Giai đoạn III: Từ Quý I/2029 đến Quý IV/2030: Theo thiết kế quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đến năm 2035 về cơ bản sẽ lấp đầy các Khu công nghiệp và hoàn thiện đồng bộ cơ sở hạ tầng trong toàn Khu kinh tế. Cơ sở hạ tầng trong toàn Khu kinh tế đồng bộ sẽ thu hút các nhà đầu tư, vì vậy việc triển khai hoàn thiện tiếp 180 ha còn lại đảm bảo thực hiện đầu tư theo đúng tiến độ quy hoạch đề ra.

c) Tiến độ thực hiện mục tiêu hoạt động: Bắt đầu cho thuê lại đất đầu tư xây dựng nhà máy từ năm 2023 cho đến khi lấp đầy toàn bộ dự án.

II. THẨM QUYỀN, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

1. Thẩm quyền, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư:

1.1. Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư

Tại Hồ sơ dự án đầu tư, Công ty cổ phần Trung Khởi đề xuất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú (Dự án), với mục tiêu đầu tư: Sử dụng đất thuộc quy hoạch Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch tại Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị để xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật và cho các nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà xưởng để tổ chức sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Hiện trạng sử dụng đất, tại đề xuất dự án đầu tư nộp ngày 29/4/2020 có diện tích đất rừng phòng hộ là 537,95ha; tại đề xuất dự án đầu tư bổ sung, hoàn thiện nộp ngày 16/7/2020 có diện tích đất rừng phòng hộ là 496,25ha.

a) Dự án thực hiện tại Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị được ưu đãi đầu tư, trong đó có miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm k khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao nên việc thuê đất được áp dụng thực hiện không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 118 Luật Đất đai.

b) Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 31 Luật Đầu tư, dự án không phân biệt nguồn vốn, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

c) Tại Văn bản số 3568/BKHĐT-QLKKT ngày 01/6/2020, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến về thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư:

“Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Đầu tư, dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ đầu nguồn từ 50 ha trở lên, rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay, chắn sóng, lấn biển, bảo vệ môi trường từ 500 ha trở lên; rừng sản xuất từ 1.000 ha trở lên thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội.

Theo hồ sơ Dự án, Dự án có quy mô sử dụng đất là 580 ha, trong đó đất rừng phòng hộ là 537,9 ha (chiếm tỷ lệ 92,75% tổng diện tích khu công nghiệp).

Do vậy, đề nghị Quý Ban làm rõ loại đất rừng phòng hộ, trên cơ sở đó thực hiện trình tự, thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật tương ứng”.

Để làm rõ các loại đất, làm cơ sở xác định thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư và thực hiện thẩm định dự án đầu tư, BQL Khu Kinh tế có Văn bản số 640/KKT-ĐTDN ngày 16/7/2020 lấy ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- Tại Văn bản số 2129/STNMT-QLĐĐ ngày 17/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định: “Khu đất xây dựng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú được quy hoạch từ các loại đất sau: Đất khu dân cư nông thôn khoảng 20,0ha, đất chưa sử dụng khoảng 3,8ha, đất giao thông khoảng 19,2ha, đất rừng phòng hộ khoảng 523ha. Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai⁽¹⁾ thì việc chuyển mục đích đất rừng phòng hộ sang thực hiện dự án Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ”.

- Tại Văn bản số 1269/SNN-KHTC ngày 17/7/2020, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến xác định: “Khu vực đề xuất Dự án nằm tại các tiểu khu 71T, 792, 793T, xã Triệu Trạch và tiểu khu 794, xã Triệu Sơn, 793L xã Triệu Lăng, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị; diện tích khu vực thực hiện dự án khoảng 579,6844 ha, trong đó: Rừng trồng 436,6007 ha, gồm có: Rừng trồng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay 379,4663 ha, rừng trồng ngoài quy hoạch 3 loại rừng – sản xuất: 57,134 ha. Thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thuộc Thủ tướng Chính phủ (khoản 2 Điều 20 Luật Lâm nghiệp⁽²⁾)”.

Theo đó: Dự án có chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ với diện tích 523 ha, chuyển mục đích sử dụng rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay với diện tích 379,4663 ha.

d) Xác định thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng rừng

⁽¹⁾ “Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây: (a) Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên; (b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng”.

⁽²⁾ “Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng đặc dụng dưới 50 ha; rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới từ 20 ha đến dưới 50 ha; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển từ 20 ha đến dưới 500 ha; rừng sản xuất từ 50 ha đến dưới 1.000 ha”.

- Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư: Theo điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Đầu tư, Dự án có chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ với diện tích 523 ha thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội.

- Thẩm quyền chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất: Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai⁽³⁾ thì việc chuyển mục đích sử dụng rừng phòng hộ (với diện tích đất rừng phòng hộ khoảng 523 ha) sang thực hiện dự án khu công nghiệp đa ngành thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ.

- Thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác: Theo khoản 2 Điều 20 Luật Lâm nghiệp⁽⁴⁾, Dự án có chuyển mục đích sử dụng rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay với diện tích 379,4663 ha thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của Thủ tướng Chính phủ.

1.2. Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư

- Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội: Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư thực hiện theo Điều 35 Luật Đầu tư.

- Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ: Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 31 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

2. Trình tự thực hiện

Công ty cổ phần Trung Khởi có Hồ sơ Dự án lập ngày 28/4/2020 nộp tại Bộ phận một cửa BQL Khu Kinh tế.

Hồ sơ Dự án được lập đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Luật Đầu tư. Khi tiếp nhận Hồ sơ Dự án, do chưa nhận được ý kiến tham gia của cơ quan quản lý về đất đai về số liệu diện tích chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, nên Dự án được xác định là dự án phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế, thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 31 Luật Đầu tư. Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 31 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (Nghị định số 118/2015/NĐ-CP).

BQL Khu kinh tế có văn bản lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan về nội dung dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 3 Điều 31 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP⁽⁵⁾.

⁽³⁾ Theo Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2129/STNMT-QLĐĐ ngày 17/7/2020 về việc tham gia ý kiến về loại đất để xác định thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư và thực hiện thẩm định dự án đầu tư.

⁽⁴⁾ Theo Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 1269/SNN-KHTC ngày 17/7/2020 về việc tham gia ý kiến về loại đất để xác định thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư và thực hiện thẩm định dự án đầu tư.

⁽⁵⁾ Văn bản số 369/KKT-QLĐT ngày 29/4/2020 lấy ý kiến thẩm định của các Bộ, Văn bản số 370/KKT-QLĐT ngày 29/4/2020 lấy ý kiến thẩm định của các Sở, Văn bản số 408/KKT-ĐTDN ngày 13/5/2020 đề nghị

BQL Khu kinh tế đã nhận được: 09/09 ý kiến tham gia của các Sở, ngành và địa phương được lấy ý kiến⁽⁶⁾ và 08/08 ý kiến tham gia của các Bộ ngành và đơn vị liên quan được lấy ý kiến⁽⁷⁾.

Công ty cổ phần Trung Khởi có Văn bản số 1407/CV/TK-CPTK ngày 14/7/2020 báo cáo giải trình ý kiến thẩm định các Bộ, Sở, ngành và địa phương liên quan và có Hồ sơ Dự án lập ngày 28/4/2020 và các tài liệu liên quan gửi BQL Khu kinh tế ngày 16/7/2020.

Hồ sơ Dự án (hoàn thiện) được lập đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Luật Đầu tư. Nội dung đề xuất dự án đầu tư đã tiếp thu, sửa đổi, bổ sung theo các ý kiến thẩm định của các Bộ, Sở, ngành và địa phương liên quan.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP, Nhà đầu tư - Công ty cổ phần Trung Khởi chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ đăng ký đầu tư và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

III. TÓM TẮT GIẢI TRÌNH MỘT SỐ NỘI DUNG THEO Ý KIẾN THAM GIA CỦA CÁC BỘ, SỞ, NGÀNH VÀ ĐỊA PHƯƠNG LIÊN QUAN

Sau khi nhận được ý kiến thẩm định của các Bộ, Sở, ngành và địa phương, BQL Khu Kinh tế có Văn bản số 631/KKT-QLĐT ngày 10/7/2020 kèm theo Văn bản ý kiến tham gia của các Bộ, Sở ngành và địa phương liên quan gửi, đề nghị Công ty cổ phần Trung Khởi giải trình các nội dung liên quan. Công ty cổ phần Trung Khởi có Văn bản số 1407 ngày 14/7/2020 báo cáo giải trình ý kiến thẩm định các Bộ, Sở, ngành và địa phương liên quan (đính kèm).

Tổng hợp giải trình một số nội dung theo ý kiến tham gia của các Bộ, Sở, ngành và địa phương liên quan như sau:

1. Về địa điểm thực hiện Dự án:

1.1. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

Theo Hồ sơ dự án đầu tư, Dự án có mục tiêu đầu tư là sử dụng đất thuộc quy hoạch Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch tại Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị để xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật và cho các nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà xưởng để tổ chức sản xuất

UBND tỉnh có văn bản lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, UBND tỉnh có Văn bản số 2152/UBND-CN ngày 15/5/2020 lấy ý kiến thẩm định của Bộ Quốc phòng và Văn bản số 494/KKT-QLĐT ngày 09/6/2020 bổ sung Hồ sơ cho Bộ Xây dựng.

⁽⁶⁾ Sở Công Thương (Văn bản số 619/SCT-QLCN ngày 08/5/2020), Sở Xây dựng (Văn bản số 716/SXD-QHKT ngày 18/5/2020), Sở Giao thông vận tải (Văn bản số 1198/SGTVT-QLCL ngày 25/5/2020), Sở Tài chính (Văn bản số 1473/STC-TCĐT ngày 12/5/2020), Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 1330/STNMT-QLĐĐ ngày 12/5/2020), Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Văn bản số 810/SNN-KHTC ngày 13/5/2020), Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Quảng Trị (Văn bản số 1779/BCH-TM ngày 13/5/2020), Bộ Chỉ huy bộ đội biên phòng tỉnh Quảng Trị (Văn bản số 1585/BCH-TM ngày 15/6/2020) và UBND huyện Triệu Phong (Văn bản số 1651/UBND-CT ngày 19/5/2020).

⁽⁷⁾ Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 3568/BKHĐT-QLKKT ngày 01/6/2020), Bộ Công Thương (Văn bản số 3434/BCT-KH ngày 14/5/2020), Bộ Xây dựng (Văn bản số 3234/BXD-HĐXD ngày 03/7/2020), Bộ Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 2718/BTNMT-KHTC ngày 21/5/2020), Bộ Giao thông vận tải (Văn bản số 4760/BGTVT-KHĐT ngày 19/5/2020), Bộ Tài chính (Văn bản số 7855/BTC-ĐT ngày 29/6/2020), Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Văn bản số 3678/BNN-KH ngày 02/6/2020) và Bộ Quốc phòng (Văn bản số 2253/BQP-TM ngày 26/6/2020).

kinh doanh theo quy định của pháp luật; được đầu tư trực tiếp bằng vốn đầu tư của Công ty cổ phần Trung Khởi, từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty và vốn vay tín dụng trong nước.

Dự án không phải là dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) theo quy định của pháp luật về đầu tư PPP, không phải là dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh và Dự án không thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa.

Do vậy, Dự án không phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

1.2. Về đấu giá quyền sử dụng đất

Dự án được ưu đãi đầu tư, trong đó có miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm k khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

Dự án là dự án “*đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê*” theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai; mặt khác, là dự án “*sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 Luật Đất đai*” theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai. Do vậy, Dự án thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 118 Luật Đất đai.

2. Sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch:

Điểm c Khoản 6 Điều 33 Luật Đầu tư quy định nội dung thẩm định là đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch sử dụng đất.

Tại Khoản 3 Điều 4 Luật số 28/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 Luật liên quan đến quy hoạch, nội dung thẩm định về sự phù hợp của dự án với các quy hoạch quy định tại Điểm c Khoản 6 Điều 33 Luật Đầu tư được sửa đổi, bổ sung như sau: đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có).

- Theo Phụ lục ban hành kèm theo Nghị quyết số 110/NQ-CP ngày 02/12/2019 của Chính phủ: Mục 221 - Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị đến năm 2020⁽⁸⁾, Mục 246 - Quy hoạch sử dụng đất các tỉnh đã

⁽⁸⁾ Quyết định số 321/QĐ-TTg ngày 02/3/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị đến năm 2020.

được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01/01/2019⁽⁹⁾, Mục 219 – Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 thuộc Danh mục các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch.

Đến thời điểm này, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh Quảng Trị chưa được xây dựng và phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch; quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chưa được thay thế bằng quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt.

Tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch quy định: Các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh được thực hiện cho đến khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch.

Theo đó, quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị, quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Quảng Trị được tiếp tục thực hiện cho đến khi quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh Quảng Trị được quyết định hoặc phê duyệt theo Luật Quy hoạch.

- Theo Phụ lục II ban hành kèm theo Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14, Quy hoạch xây dựng⁽¹⁰⁾ (Mục 11) thuộc Danh mục các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành được tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan; trường hợp nội dung của quy hoạch đó không phù hợp với quy hoạch cao hơn đã được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định thì phải điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch cao hơn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14.

2.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị đến năm 2020:

- Tại Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị đến năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 321/QĐ-TTg ngày 02/3/2011: *“Quan điểm phát triển đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng theo hướng hiện đại, phát triển mạng lưới đô thị thành các trung tâm động lực, tạo hạt nhân phát triển cho các vùng trong Tỉnh. Mục tiêu tổng quát là đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế, rút ngắn khoảng cách về thu nhập bình quân đầu người so với cả nước; từng bước hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng, phát triển mạnh hệ thống đô thị, tạo động lực phát triển cho các vùng trong Tỉnh;... Và định hướng phát triển công nghiệp – xây dựng nhằm tạo nguồn lực trong chuyển dịch cơ cấu kinh tế; nâng cao chất lượng sản phẩm hàng hóa bảo đảm sức cạnh tranh trên thị trường; ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp có thế mạnh, công nghiệp tạo ra các sản phẩm có hàm lượng công nghệ và giá trị gia tăng*

⁽⁹⁾ Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 14/11/2018 của Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Trị.

⁽¹⁰⁾ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 và Quy hoạch phân khu xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị - giai đoạn 2, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 24/12/2019.

cao; khuyến khích phát triển ngành công nghiệp, ...”

Việc thực hiện Dự án tại Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị nhằm thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh, đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng theo hướng hiện đại, từng bước hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, đẩy mạnh thu hút đầu tư, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng dần tỷ trọng công nghiệp, tạo động lực phát triển cho địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn như huyện Triệu Phong là phù hợp Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị đến năm 2020.

2.2. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch sử dụng đất:

Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch có trong hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Trị được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 14/11/2018, tổng diện tích quy hoạch đất khu công nghiệp đến năm 2020 của tỉnh Quảng Trị là 1.990ha, trong đó: Quy hoạch đất Khu công nghiệp Nam Đông Hà là 99ha; Quy hoạch đất Khu công nghiệp Quán Ngang là 318ha; Quy hoạch đất Khu công nghiệp Tây Bắc Hồ Xá là 340 ha và Quy hoạch đất Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị là 1.233ha; Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú là một phân khu công nghiệp của Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch⁽¹⁾.

Dự án thực hiện tại Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, có diện tích 580ha phù hợp với chỉ tiêu và vị trí quy hoạch đất khu công nghiệp thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Trị được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 14/11/2018; phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch đất khu công nghiệp trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Triệu Phong đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 27/4/2017.

2.3. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch phát triển ngành:

Theo khoản 2 và khoản 3 Điều 3 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế (Nghị định số 82/2018/NĐ-CP): “*Trường hợp khu công nghiệp đã nằm trong quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì không*

⁽¹⁾Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch có quy mô diện tích 1.287 ha thuộc Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị. UBND tỉnh Quảng Trị có văn bản chấp thuận cho nhiều nhà đầu tư tham gia đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng theo từng phân khu công nghiệp: Văn bản số 1492/UBND-CN ngày 08/4/2020 đồng ý chủ trương cho Công ty cổ phần Trung Khởi nghiên cứu, lập đề xuất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành quy mô khoảng 580 ha tại khu vực quy hoạch Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị; Văn bản số 2696/UBND-CN ngày 19/6/2020 đồng ý chủ trương về quy mô, vị trí khu đất Công ty cổ phần kinh doanh và đầu tư Trường Giang khảo sát, nghiên cứu lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư: Khu công nghiệp đa ngành tại khu vực quy hoạch Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị, có quy mô diện tích 442 ha.

phải thực hiện thủ tục bổ sung khu công nghiệp vào quy hoạch phát triển khu công nghiệp” và “Quy hoạch phát triển khu công nghiệp, quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế đã được phê duyệt là căn cứ để xem xét việc đầu tư, thành lập, mở rộng khu công nghiệp; xây dựng quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ sự phát triển của khu công nghiệp”.

Theo khoản 5 Điều 12 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP: “Đối với khu công nghiệp có quy mô diện tích từ 500 ha trở lên hoặc trước khi triển khai quy hoạch đã xác định có nhiều nhà đầu tư tham gia đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng theo từng phân khu công nghiệp hoặc khu công nghiệp gắn liền với khu đô thị - dịch vụ, khu kinh doanh tập trung khác trong một đề án tổng thể phải lập quy hoạch chung xây dựng trước khi lập quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng”.

Dự án có diện tích 580 ha tại Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị. Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị được quy hoạch có diện tích 1.287ha được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 và được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị - giai đoạn 2, tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 24/12/2019.

Do vậy, Dự án phù hợp Quy hoạch phát triển khu công nghiệp, Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 và Quy hoạch phân khu xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị - giai đoạn 2, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 24/12/2019.

3. Dự án trùng vào diện tích đã quy hoạch cho Dự án Hiện đại hóa ngành Lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển (FMCR):

- UBND tỉnh có Văn bản số 2884/UBND-NN ngày 22/7/2016 về việc cam kết tham gia Dự án Hiện đại hóa ngành Lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển do Ngân hàng thế giới tài trợ đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1837/QĐ-TTg ngày 23/10/2018 và Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 286/QĐ-BNN-HTQT ngày 21/01/2019, đang trong giai đoạn thực hiện.

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 810/SNN-KHTC ngày 13/5/2020 và Văn bản số 1269/SNN-KHTC ngày 17/7/2020: “Toàn bộ diện tích đề xuất của Dự án trùng vào diện tích đã quy hoạch cho Dự án Hiện đại hóa ngành Lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển (FMCR), sẽ ảnh hưởng đến tính khả thi của dự án FMCR. Đồng thời, trong phạm vi thực hiện dự án có khoảng 436,6007 ha là rừng trồng

(trong đó: có rừng trồng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay: 379,4663ha; rừng trồng ngoài quy hoạch 3 loại rừng-sản xuất là 57,1344ha), nếu chuyển đổi mục đích sử dụng rừng phòng hộ sang mục đích khác với diện tích lớn sẽ ảnh hưởng đến chức năng phòng hộ ven biển, giảm tính thích ứng chống chịu trước tác động của biến đổi khí hậu đối với vùng cát ven biển”; “Đề nghị BQL Khu Kinh tế xem xét tính khả thi của Dự án và đề nghị báo cáo UBND tỉnh xin chủ trương trước khi tham mưu cấp chủ trương đầu tư”.

- Theo Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng ven biển ứng phó với biến đổi khí hậu đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030:

+ Tại Mục 2.1. Điều 1 - Nhiệm vụ giai đoạn 2016 – 2020 quy định: “Đối với các hạng mục trong Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã có dự án trước năm 2020 thì giữ nguyên hiện trạng, không quy hoạch phát triển rừng, trồng lại rừng tại các khu vực đã có dự án. Nếu dự án đầu tư đăng ký mới, sớm hơn so với dự kiến thì ưu tiên thực hiện Quy hoạch chung Khu Kinh tế Đông Nam đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016”.

+ Tại Điều 2 quy định: “BQL Khu kinh tế tỉnh, Sở Công Thương phối hợp chặt chẽ với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong quá trình đầu tư phát triển Khu Kinh tế Đông Nam, đảm bảo công tác bảo vệ và phát triển rừng ven biển ứng phó với biến đổi khí hậu hài hòa với việc xây dựng và phát triển Khu Kinh tế Đông Nam”.

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, cho chủ trương về sự trùng diện tích đất thực hiện dự án Hiện đại hóa ngành Lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển và dự án dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú.

4. Về điều kiện kinh doanh bất động sản

Theo Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 thì điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản là phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và có vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ đồng.

Theo Điều 4 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản thì mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được xác định căn cứ vào số vốn điều lệ của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Doanh nghiệp không phải làm thủ tục đăng ký xác nhận về mức vốn pháp định.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 32007066704 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 04/3/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 26/5/2020 thì Công ty cổ phần Trung Khởi có vốn điều lệ là 815 tỷ đồng, đáp ứng yêu cầu về điều kiện vốn pháp định kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Đánh giá tác động môi trường:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường thì quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường là căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án đối với các đối tượng quy định tại Điều 18 của Luật Bảo vệ môi trường trong trường hợp pháp luật quy định dự án phải quyết định chủ trương đầu tư.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Luật Bảo vệ môi trường và mục I Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường, Dự án thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thuộc thẩm quyền thẩm định và phê duyệt của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Công ty cổ phần Trung Khởi có Văn bản số 18/TK-DTM ngày 17/6/2020 gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án. Bộ Tài nguyên và Môi trường có Quyết định số 1534/QĐ-BTNMT ngày 14/7/2020 thành lập Hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

Đề nghị Công ty cổ phần Trung Khởi xúc tiến sớm hoàn thành Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt, làm căn cứ để cấp có thẩm quyền thực hiện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường.

6. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:

Theo đánh giá ban đầu của Nhà đầu tư tại Hồ sơ dự án, khi Dự án hoàn thành đầu tư và đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Triệu Phong nói riêng và của tỉnh Quảng Trị nói chung, thúc đẩy hình thành khu vực sản xuất công nghiệp theo định hướng phát triển khu công nghiệp, tạo bước chuyển biến trong chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

- Đây là Dự án có quy mô lớn, góp phần thực hiện phát triển công nghiệp, kinh tế - xã hội của tỉnh. Dự án sẽ làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Sản phẩm của dự án mang tính công nghiệp rất cao, tạo điều kiện cho người dân khu vực tiếp cận với nhiều ngành nghề công nghiệp khác nhau; tạo ra nhiều công việc phụ trợ khác, các ngành dịch vụ cho lao động của các nhà máy (nhà trọ, nhà hàng ăn uống,...). từ đó ổn định kinh tế - xã hội, tạo thêm việc làm và nâng cao đời sống nhân dân, nhằm.

- Với kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất hợp lý, tạo được môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan hài hòa, thẩm mỹ. Đồng thời tạo được môi trường sinh thái tốt cho người ở và làm việc trong khu công nghiệp và vùng đô thị xung quanh. Đồng bộ kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với định hướng và quy hoạch được duyệt, phát huy hiệu quả sử dụng đất.

- Dự kiến khi khu công nghiệp đi vào hoạt động sẽ thu hút được khoảng 250 doanh nghiệp thứ cấp, tạo công ăn việc làm cho khoảng 120.000 lao động,

đóng góp cho nguồn thu ngân sách địa phương và góp phần ổn định và giữ vững an ninh khu vực.

IV. Ý KIẾN VỀ HỒ SƠ DỰ ÁN ĐẦU TƯ (về các nội dung theo quy định tại Khoản 5 Điều 31 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ)

1. Nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai:

1.1. Về nhu cầu sử dụng đất:

UBND tỉnh có Văn bản số 1492/UBND-CN ngày 08/4/2020 chấp thuận quy mô diện tích để nghiên cứu dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú là 580 ha tại khu vực quy hoạch Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn – Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

Đề xuất dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú của Công ty cổ phần Trung Khởi có quy mô sử dụng đất 580 ha phù hợp với quy mô sử dụng đất được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 1492/UBND-CN ngày 08/4/202 của UBND tỉnh, cụ thể:

TT	Chức năng khu đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp đa ngành	CN	381,77	65.82
2	Đất công cộng – TMDV	CC - DV	12,96	2,23
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	8,52	1,47
4	Đất cây xanh		72,87	12,56
4.1	Cây xanh, công viên, TDTT	CXTT	24,28	4,19
4.2	Cây xanh chuyên đề - cảnh quan	CX	10,56	1,82
4.3	Cây xanh cách ly	CXCL	38,03	6,56
5	Đất mặt nước	MN	18,54	3,20
6	Đất giao thông	GT	85,34	14,71
	Tổng cộng		580	100

1.2. Về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 quy định: Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây: (a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; (b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; (c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

(a) Về năng lực tài chính

Theo khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai thì điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: (a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha; (b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Về vốn thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Trung Khởi:

Theo Hồ sơ dự án đầu tư của Công ty cổ phần Trung Khởi lập ngày 28/4/2020 và bổ sung hoàn thiện ngày 14/7/2020, tổng vốn đầu tư thực hiện dự án là 4.533.611.874.000 đồng, trong đó, tổng mức đầu tư của dự án là 4.503.661.874.000 đồng (không tính vốn lưu động). Theo quy định dự án phải có vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án, tương đương 675.541.781.100 đồng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 3200706704 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp, chứng nhận lần đầu ngày 04/3/2020, chứng nhận đăng ký thay đổi lần ba ngày 26/5/2020 vốn điều lệ đăng ký là 815 tỷ đồng, trong đó (theo Sổ đăng ký cổ đông của Công ty cổ phần Trung Khởi lập ngày 26/5/2020): Công ty cổ phần xây dựng năng lượng MCD Việt Nam góp vốn 40,75 tỷ đồng (tỷ lệ 5%), Nguyễn Hữu Mến góp vốn 407,5 tỷ đồng (tỷ lệ 50%), Dương Minh Đức góp vốn 326 tỷ đồng (tỷ lệ 40%) và Mai Tuấn Hà góp vốn 40,75 tỷ đồng (tỷ lệ 5%).

Theo nội dung báo cáo kiểm toán độc lập số 010620.01/AAV-BCKTVCSH ngày 01/6/2020 của Công ty TNHH hãng kiểm toán định giá quốc tế AAV về báo cáo kiểm toán về vốn đầu tư của chủ sở hữu ngày 30/4/2020 của Công ty cổ phần Trung Khởi, các cổ đông của Công ty đã góp vốn điều lệ với tổng số vốn 700 tỷ đồng, trong đó: ông Nguyễn Hữu Mến góp 350 tỷ đồng; ông Dương Minh Đức góp 280 tỷ đồng, ông Mai Tuấn Hà góp 35 tỷ đồng, Công ty cổ phần xây dựng năng lượng MCD Việt Nam góp 35 tỷ đồng (kèm theo ủy nhiệm chi tiền chuyển và xác nhận góp vốn của Công ty). Công ty cổ phần Trung Khởi và đơn vị kiểm toán chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác số liệu báo cáo kiểm toán việc góp vốn điều lệ của cổ đông theo quy định của pháp luật.

Theo các Ủy nhiệm chi do Công ty cổ phần Trung Khởi cung cấp, Giấy xác nhận góp vốn của Công ty và Sổ đăng ký cổ đông cập nhật ngày 26/5/2020, cho thấy các cổ đông đã góp đầy số vốn điều lệ tăng thêm theo đăng ký là 115 tỷ đồng, trong đó: ông Nguyễn Hữu Mên góp thêm 57,5 tỷ đồng, ông Dương Minh Đức góp thêm 46 tỷ đồng, ông Mai Tuấn Hà góp thêm 5,75 tỷ đồng, Công ty cổ phần xây dựng năng lượng MCD Việt Nam góp thêm 5,75 tỷ đồng (kèm theo ủy nhiệm chi tiền chuyên và xác nhận góp vốn của Công ty). Công ty cổ phần Trung Khởi chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác số liệu góp vốn điều lệ của cổ đông theo quy định của pháp luật.

Đến nay, các cổ đông sáng lập Công ty đã góp đủ 815 tỷ đồng vốn điều lệ.

Công ty cổ phần Trung Khởi được thành lập để thực hiện và quản lý một số dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Hiện nay, Công ty đã và đang nghiên cứu đầu tư 03 dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, đó là:

(1) Dự án: Khu nhà xưởng và văn phòng Trung Khởi – Quán Ngang tại Khu công nghiệp Quán Ngang, huyện Gio Linh, được UBND tỉnh Quảng Trị cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 1326/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 với quy mô 28,89 ha; tổng vốn đầu tư 461 tỷ đồng. Trong đó, phần vốn góp của Công ty để thực hiện dự án là 92,2 tỷ đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư của dự án và chiếm 11,31% tổng vốn điều lệ.

(2) Dự án: Khu nhà xưởng và văn phòng Trung Khởi – Hải Lệ tại Cụm công nghiệp Hải Lệ, thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị có quy mô sử dụng đất là 5,4 ha, với tổng mức đầu tư 105 tỷ đồng, Trong đó, phần vốn góp của Công ty để thực hiện dự án là 21 tỷ đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư của dự án và chiếm 2,57% tổng vốn điều lệ.

(3) Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú tại Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị có quy mô sử dụng đất là 580 ha, với đề xuất chủ trương đầu tư 4.533,6 tỷ đồng. Trong đó, phần vốn góp của Công ty để thực hiện dự án là 680 tỷ đồng, chiếm 15% tổng vốn đầu tư dự án và chiếm 83,43 % tổng vốn điều lệ.

Tổng vốn chủ sở hữu góp để thực hiện cả 03 dự án trên là 793,2 tỷ đồng, chiếm 97,68% tổng vốn điều lệ của Công ty. Công ty cam kết bố trí sử dụng 680 tỷ đồng vốn chủ sở hữu để góp vốn thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú.

- Về khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác:

Theo Hồ sơ dự án đầu tư, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và vốn huy động hợp pháp khác để thực hiện dự án là 3.853,5 tỷ đồng.

Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh 4 Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 566/CV-P.KHDNFDI-CN4 TP.HCM ngày 24/4/2020 về việc cam kết cấp tín dụng đối với Công ty cổ phần Trung Khởi với nội dung như sau: (i) Đơn vị được hưởng tài trợ: Công ty cổ phần Trung Khởi, (ii) số tiền vay tối đa là

3.853 tỷ đồng; (iii) Mục đích vay là: Cho thuê để đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú, (iv) cam kết này có giá trị từ ngày 24/4/2020 đến hết ngày 24/4/2023 hoặc hết hiệu lực theo thỏa thuận giữa các Bên được tài trợ vốn và Vietinbank – Chi nhánh 4 Thành phố HCM (tùy thuộc vào thời điểm/ sự kiện nào đến trước), (v) khoản tín dụng sẽ được Vietinbank Chi nhánh 4 Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định, trình Trụ sở Chính Vietinbank phê duyệt theo quy định hiện hành trên cơ sở bên được tài trợ vấp đáp ứng đầy đủ các điều kiện cấp tín dụng theo quy định của Ngân hàng nhà nước và Vietinbank tại thời điểm vay vốn và thực hiện đúng quy chế cho vay và đảm bảo tiền vay của Vietinbank và các chế độ quy định của pháp luật trong từng thời kỳ.

Hiện nay, Dự án đang ở bước xem xét quyết định chủ trương đầu tư, cam kết cho vay của ngân hàng để thực hiện Dự án mới mang tính nguyên tắc trong giai đoạn xem xét, quyết định chủ trương đầu tư. Do vậy, đề nghị Công ty tiếp tục cụ thể phương án huy động nguồn vốn vay theo quy định của pháp luật để thực hiện Dự án bằng các hợp đồng tín dụng tại các bước tiếp theo đảm bảo tính khả thi trong quá trình thực hiện Dự án.

Từ các phân tích nêu trên cho thấy, Công ty cổ phần Trung Khởi cơ bản đảm bảo điều kiện về năng lực tài chính của người được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đất đai: Có 680 tỷ đồng vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

**** Về ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư***

Công ty cổ phần Trung Khởi cam kết thực hiện nghiêm chỉnh quy định về ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP và Quyết định số 16/2016/QĐ-UBND ngày 27/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Trị quy định thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

**** Về thực hiện các quy định pháp luật về đất đai của nhà đầu tư***

Công ty cổ phần Trung Khởi là doanh nghiệp mới được thành lập và hiện tại Công ty chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án tại tỉnh Quảng Trị. Do vậy, Công ty chưa vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Kết luận: Công ty cổ phần Trung Khởi đảm bảo các điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai.

1.3. Về chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Khu đất xây dựng Dự án được quy hoạch từ các loại đất sau: Đất khu dân cư nông thôn khoảng 20,0 ha, đất chưa sử dụng khoảng 3,8 ha, đất giao thông khoảng 19,2 ha, đất rừng phòng hộ khoảng 523 ha.

Theo Nghị quyết 144/NQ-CP ngày 14/11/2018 của Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Trị, diện tích chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ là 1.659 ha, đã thực hiện 181,15 ha, chiếm 10,91%, diện tích còn lại chưa thực hiện là 1.477,8 ha, đảm bảo chỉ tiêu để chuyển đổi 523 ha đất rừng phòng hộ của dự án.

1.4. Về chuyển đổi mục đích sử dụng rừng

- Căn cứ bản đồ, số liệu hiện trạng rừng và sử dụng đất năm 2020 do Trung tâm Điều tra quy hoạch thiết kế nông lâm Quảng Trị lập; đối chiếu bản đồ Quy hoạch 3 loại rừng; kết quả cập nhật diễn biến rừng năm 2019, khu vực đề xuất Dự án nằm tại các tiểu khu 71T, 792, 793T, xã Triệu Trạch và tiểu khu 794, xã Triệu Sơn, 793L xã Triệu Lăng, huyện Triệu Phong. Diện tích khu vực thực hiện dự án khoảng 579,6844 ha; trong đó:

+ Rừng trồng 436,6007 ha; gồm có: Rừng trồng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay: 379,4663 ha; rừng trồng ngoài quy hoạch 3 loại rừng - sản xuất: 57,1344 ha;

+ Đất trồng lâm nghiệp (BC): 103,5998 ha;

+ Các loại đất khác: 39,4839 ha; gồm có: Đất khác trong lâm nghiệp 13,8588 ha, đất khác ngoài lâm nghiệp 25,6251 ha.

- Theo khoản 1 Điều 1 Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp, tại khoản 4 Điều 41 sửa đổi quy định (có hiệu lực từ ngày 15/7/2020): “Đối với dự án đầu tư có chuyển mục đích sử dụng rừng, thì chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng là một nội dung trong chấp thuận chủ trương đầu tư dự án”.

Theo khoản 1 Điều 42 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp: “Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thống nhất, đồng bộ với trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất”.

2. Phương án giải phóng mặt bằng, di dân, tái định cư:

2.1. Hiện trạng:

- Hiện trạng quy hoạch sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 2129/STNMT-QLĐĐ ngày 17/7/2020 và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có Văn bản số 1269/SNN-KHTC ngày 17/7/2020 cung cấp thông tin (theo đề nghị của BQL Khu Kinh tế tại Văn bản số 640/KKT-DTDN ngày 16/7/2020). Theo đó, Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú tại Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn – Triệu Trạch thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị có:

Bảng cơ cấu các loại đất, hiện trạng sử dụng đất

Cơ cấu các loại đất	Hiện trạng sử dụng đất
----------------------------	-------------------------------

<i>TT</i>	<i>Loại đất</i>	<i>Diện tích (ha)</i>	<i>TT</i>	<i>Hiện trạng sử dụng đất</i>	<i>Diện tích (ha)</i>
1	Đất rừng phòng hộ	523	1	Rừng trồng phòng hộ chắn gió, chắn cát	379,4663
2	Đất sản xuất nông nghiệp	19,2	2	Rừng trồng ngoài quy hoạch 3 loại rừng - sản xuất	57,1344
3	Đất sông suối, kênh rạch	8,6	3	Đất trồng lâm nghiệp	103,5998
4	Đất chưa sử dụng (3,8ha)	3,8	4	Đất khác trong lâm nghiệp	13,8588
5	Đất khu dân cư nông thôn	20	5	Đất khác ngoài lâm nghiệp	25,6251
6	Đất giao thông	5,4	Tổng cộng		579,6844
Tổng cộng		580			

Ghi chú: Có bản đồ hiện trạng sử dụng đất, vị trí khu đất kèm theo.

Toàn bộ diện tích rừng và đất lâm nghiệp đề xuất của Dự án trùng với vị trí, diện tích đã quy hoạch cho Dự án Hiện đại hóa ngành Lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển (FMCR).

- Hiện trạng dân cư: Trong phạm vi khu đất thực hiện dự án đầu tư có khoảng 08 hộ dân của Triệu Lăng đang sinh sống. Tổng số dân khoảng 32 người trong đó dân số trong độ tuổi lao động có 21 người chiếm 65%.

Lực lượng lao động chủ yếu làm việc trong lĩnh vực nông nghiệp và đánh bắt hải sản. Nhân dân trong vùng là người địa phương bản địa, sống tập trung thành các cụm dân cư với những nét văn hóa riêng của mình.

Do chưa bị ảnh hưởng mạnh mẽ của nền kinh tế thị trường, mặt khác chính quyền và nhân dân luôn chấp hành tốt các chủ trương, chính sách của Đảng, chính sách Pháp luật của Nhà nước nên tình hình an ninh khu vực cơ bản ổn định.

- Hiện trạng công trình kiến trúc: Trong phạm vi khu đất thực hiện Dự án đầu tư có một số công trình kiến trúc là nhà ở của nhân dân, chủ yếu là nhà cấp 4, tầng cao 01 tầng. Hiện nay, UBND tỉnh Quảng Trị đã có chủ trương thực hiện đầu tư xây dựng khu tái định cư mới để phục vụ cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu công nghiệp theo quy định.

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

+ Hiện trạng giao thông:

(i) Các tuyến Quốc lộ và giao thông đối ngoại: Tuyến QL.49C dài 41,08 km chạy gần như song song về phía Tây giáp Khu kinh tế Đông Nam Quảng

Trị: Điểm đầu của tuyến tại khu vực cảng Cửa Việt. Điểm cuối tại Điền Hương, Phong Điền, Thừa Thiên Huế. Tuyến đi qua các trục ngang nối Quốc Lộ 1 về khu vực Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị. Theo Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu sẽ được mở rộng nâng cấp đạt mặt cắt 25m (riêng đoạn từ Thị xã Quảng Trị nối khu trung tâm Khu kinh tế có mặt cắt 63,0m).

Tuyến Quốc Lộ 9 (đoạn từ Cảng Cửa Việt đến Ngã Tư Sông – Quốc Lộ 1): Dài 13,74 km. Tuyến này nối Quốc Lộ 1 tại Ngã tư Sông với cảng Cửa Việt và nối vào tuyến Quốc Lộ 49C. Theo quy hoạch chung sẽ được mở rộng nâng cấp đạt mặt cắt 140m.

Các tuyến Quốc lộ giao thông đối ngoại kết nối với các quốc gia lân cận: Tuyến Quốc Lộ 9 (qua Cửa khẩu quốc tế Lao Bảo) và Quốc lộ 15D (qua Cửa khẩu quốc tế La Lay) kết nối với nước bạn Lào và ASEAN.

(ii) Các tuyến Đường tỉnh: Các tuyến đường tỉnh trong khu vực này tạo thành các trục ngang nối giữa Quốc lộ 1 với Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, gồm các tuyến: ĐT.582; ĐT.582b; ĐT.583. Trong đó, tuyến ĐT.582b trùng với tuyến quy hoạch của Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị nối từ cảng Mỹ Thủy lên Quốc Lộ 1. Đây cũng là tuyến Quốc Lộ 15D kéo dài (nối từ Cửa khẩu La Lay về cảng Mỹ Thủy) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đưa vào quy hoạch hệ thống đường bộ Việt Nam. Theo Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu của Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tuyến có mặt cắt 200m; hiện tuyến đã được đầu tư xây dựng với quy mô nền đường rộng 12m, mặt đường BTN rộng 11m.

(iii) Giao thông nội bộ Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị: Đường trục chạy dọc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị với chiều dài 23,5 km, mặt cắt theo quy hoạch 50m, hiện đã đầu tư xây dựng hoàn thành giai đoạn 1 với mặt cắt 28m.

Hiện trạng hệ thống giao thông trong khu vực Dự án về cơ bản gồm hai loại đường liên xã và liên thôn, mặt cắt ngang từ $B_{Nền} = 5m - 6.5m$, kết cấu mặt đường bê tông Asfal và Bê tông xi măng. Ngoài ra còn một số tuyến đường đất đường lâm nghiệp dẫn vào khu vực rừng phòng hộ. Quy mô mặt cắt ngang rộng từ 3 - 4 m không kết cấu mặt đường.

Phạm vi dự án không tiếp giáp với tuyến Quốc lộ 49C và các tuyến đường tỉnh.

Bản đồ quy hoạch giao thông đảm bảo mặt cắt theo quy hoạch phân khu giai đoạn 2 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 24/12/2019.

- Hiện trạng cấp điện, cấp thoát nước:

+ Hiện trạng cấp điện: Khu vực dân cư ven khu Dự án và trong khu vực Dự án đã được cấp điện lưới 220V để sử dụng và sinh hoạt. Hệ thống lưới điện sản xuất khu vực nghiên cứu lập Dự án hiện chưa có hệ thống lưới điện trung áp và cao áp đi qua.

+ Hiện trạng hệ thống cấp nước: Trong phạm vi khu đất thực hiện dự án

đầu tư chưa có hệ thống cấp nước sạch. Nhân dân trong vùng sử dụng nguồn nước giếng mạch nông ở độ sâu 4,5 - 6m để sinh hoạt. Chất lượng nước chưa được kiểm tra đánh giá cụ thể, tuy nhiên nước có vị lờ lợ do gần biển.

+ Hiện trạng hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa chưa có, nước chảy tự nhiên theo độ dốc địa hình từ Tây sang Đông theo các khe đổ xuống thoát về phía biển.

+ Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc: Khu đất thực hiện Dự án nằm trong vùng phủ sóng của các nhà cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc như: Vinaphone, Viettel, ... Do vậy có thể đáp ứng mọi nhu cầu về thông tin liên lạc.

Có bản đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo

2.2. Phương án giải phóng mặt bằng: Chi tiết xem tại Hồ sơ Dự án

- Nguyên tắc bồi thường di dân tái định cư:

+ Đảm bảo cho người dân ổn định chỗ ở, ổn định cuộc sống, phát triển sản xuất, nâng cao thu nhập. Từng bước hoàn thiện cơ sở hạ tầng, cuộc sống vật chất và văn hóa tinh thần tốt hơn chỗ cũ.

+ Đảm bảo sự hài hòa giữa dân tái định cư và dân sở tại. Bố trí đủ đất sản xuất cho dân tái định cư theo quy định của nhà nước.

+ Việc bồi thường được thực hiện công khai, minh bạch.

- Bồi thường giải phóng mặt bằng:

+ Bồi thường thiệt hại đất: Bồi thường thiệt hại đất bao gồm toàn bộ đất bị ảnh hưởng trực tiếp bởi quy hoạch và đất sản xuất của các hộ nông nghiệp không còn đủ điều kiện sản xuất phải bàn giao lại cho huyện quản lý và phân phối lại.

+ Đền bù thiệt hại tài sản trên đất: Bao gồm nhà cửa, cây cối hoa màu, mô mã, các vật thể kiến trúc, công trình và các kết cấu theo quy định của nhà nước được xác định nằm trong danh sách đền bù.

- Hỗ trợ tái định cư: Bao gồm: Hỗ trợ di chuyển; Hỗ trợ đời sống; Hỗ trợ sản xuất; Hỗ trợ khác (nếu có).

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nằm trong tổng mức đầu tư của Dự án. Đây là chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phân diện tích đất 580 ha thu hồi gồm 02 loại:

+ Chi phí bồi thường tái định cư 08 hộ dân, nằm trong khu vực dự án với diện tích đất ở là 14,13 ha.

+ Chi phí bồi thường các loại đất gồm: Đất rừng phòng hộ chắn cát (trong đó đất rừng phòng hộ chiếm hơn 85,5% trong tổng số đất thu hồi 580 ha). Và còn lại một số đất khác.

Đơn giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư được tính theo các quy định hiện hành trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

- Phương án bố trí tái định cư:

+ Khu vực dự án có đất ở, có trường hợp bị mất nhà ở. Dự kiến, các hộ dân bị ảnh hưởng sẽ được xem xét bố trí tái định cư tại khu đất quy hoạch khu tái định cư tại chỗ thuộc xã Triệu Lăng, quy mô khoảng 30ha đã được phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ.

+ Bố trí đất sản xuất nông nghiệp bị mất đất sản xuất.

- Phương án di dời mộ, lăng mộ: Chủ đầu tư chi trả bằng tiền, đồng thời hỗ trợ người dân di dời, quy tập về nghĩa trang gia đình và nghĩa trang xã.

- Phương án di dời nhà ở: Chủ đầu tư chi trả bằng tiền, đồng thời hỗ trợ UBND huyện Triệu Phong bố trí quỹ đất tái định cư.

2.3. Kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng:

Dự kiến kinh phí giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Bồi thường về đất	690.221.316.000	
2	Bồi thường về tài sản	12.135.950.000	Tạm tính
3	Hỗ trợ di chuyển	1.600.000.000	Tạm tính
4	Hỗ trợ theo quy định	824.156.000	Tạm tính
5	Chi phí tái định cư	8.350.000.000	Tạm tính
6	Kinh phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng	3.565.657.110	Tạm tính
	Cộng	716.697.079.110	

Tổng kinh phí đền bù, hỗ trợ để giải phóng mặt bằng dự kiến: 716.697.079.110 đồng.

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sẽ được chuẩn xác khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

3. Các nội dung liên quan khác

Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP quy định: “Điều kiện xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp: (a) Phù hợp với quy hoạch phát triển khu công nghiệp đã được phê duyệt; quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (b) Tổng diện tích đất công nghiệp của các khu công nghiệp đã được thành lập trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã cho các dự án đăng ký đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thuê đất, thuê lại đất đạt tối thiểu 60%”.

3.1. Phù hợp với quy hoạch phát triển khu công nghiệp đã được phê duyệt, quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

a) Sự phù hợp với quy hoạch phát triển khu công nghiệp đã được phê

duyệt: Đã được trình bày tại Điểm 2.3 Mục 2 Phần III.

b) Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt: Đã được trình bày tại Điểm 2.2 Mục 2 Phần III.

3.2. Tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp đã được thành lập trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Quảng Trị có 04 khu công nghiệp là: Khu công nghiệp Nam Đông Hà, Khu công nghiệp Quán Ngang (03 giai đoạn), Khu công nghiệp Tây Bắc Hồ Xá và Khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch thuộc Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị.

Trong đó, có 02 khu công nghiệp đã được thành lập và đi vào hoạt động là Khu Công nghiệp Nam Đông Hà, thành phố Đông Hà và Khu Công nghiệp Quán Ngang (giai đoạn 1 và giai đoạn 2), huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

- Khu công nghiệp Nam Đông Hà được Thủ tướng Chính phủ cho phép thành lập tại Văn bản số 556/CP-CN ngày 26/4/2004; có diện tích đất quy hoạch là 98,754 ha, diện tích đất công nghiệp cho thuê là 75,579 ha. Hiện nay, kết cấu hạ tầng tại Khu công nghiệp Nam Đông Hà đã được đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện.

Đến ngày 30/6/2020, tại Khu công nghiệp Nam Đông Hà có 37 dự án đăng ký đầu tư với tổng vốn đầu tư đăng ký là 2.210,56 tỷ đồng, diện tích đất công nghiệp đã cho thuê là 62,88 ha, đạt tỷ lệ lấp đầy là 8,20%. Hiện nay Khu công nghiệp Nam Đông Hà không có khả năng để quy hoạch mở rộng do vị trí nằm trong nội thành thành phố, gần khu dân cư và không còn quỹ đất dự trữ.

- Khu công nghiệp Quán Ngang được thành lập theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 21/7/2008 của UBND tỉnh Quảng Trị.

Theo Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Quán Ngang, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị (giai đoạn 2), tỷ lệ 1/500: diện tích quy hoạch là 201,39 ha, trong đó: giai đoạn 1 là 135,26 ha, giai đoạn 2 là 66,13 ha; diện tích đất công nghiệp cho thuê là 143,87 ha⁽¹²⁾.

Hiện nay, Khu công nghiệp Quán Ngang có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện. Có 26 dự án đăng ký đầu tư, với tổng vốn đầu tư là 4.928,89 tỷ đồng, diện tích đất công nghiệp đã cho thuê là 99,35 ha và tỷ lệ lấp đầy đạt 42,98%. Phần diện tích đất chưa đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng (và chưa cho thuê) tại Khu công nghiệp Quán Ngang (của giai đoạn I và giai đoạn II) là khoảng 12,14ha.

Tổng diện tích quy hoạch các khu công nghiệp đã được thành lập và đi vào hoạt động là 300,144 ha, diện tích đất công nghiệp cho thuê là 219,449 ha, diện tích đất công nghiệp đã cho thuê là 162,23 ha và tỷ lệ lấp đầy đạt 73,92%.

⁽¹²⁾ Khu công nghiệp Quán Ngang giai đoạn 3 có quy mô diện tích 116,74ha, được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 26/5/2016, chưa được thành lập. Hiện nay, Công ty cổ phần Licogi 13 đang làm thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư.

Đáp ứng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP là *tổng diện tích đất công nghiệp của các khu công nghiệp đã được thành lập trên địa bàn tỉnh đã cho các dự án đăng ký đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thuê đất, thuê lại đất đạt tối thiểu 60%*.

V. KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

1.1. Các nội dung phù hợp, đảm bảo điều kiện:

- Dự án phù hợp với các quy hoạch:

+ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị đến năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 321/QĐ-TTg ngày 02/3/2011;

+ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Trị được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 14/11/2018;

+ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Triệu Phong được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 27/4/2017.

+ Quy hoạch phát triển khu công nghiệp, Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 và Quy hoạch phân khu xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị - giai đoạn 2, tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 24/12/2019.

+ Đảm bảo tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP.

- Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Trung Khởi:

+ Đảm bảo các điều kiện của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai;

+ Đáp ứng điều kiện của tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

1.2. Các nội dung chưa phù hợp; phải hoàn thiện, bổ sung:

- Có sự trùng về diện tích đất thực hiện dự án Hiện đại hóa ngành Lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển và dự án dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú. Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, cho chủ trương.

- Dự án chưa có quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt làm căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường.

- Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Triệu Phong được UBND tỉnh phê duyệt.

1.3. Các nội dung yêu cầu đối với Công ty cổ phần Trung Khởi

- Lập hồ sơ đề nghị chuyển đổi mục đích sử dụng rừng (là một nội dung trong chấp thuận chủ trương đầu tư dự án) theo quy định tại Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.

- Bổ sung Báo cáo phương án giải quyết nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động khu công nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

2. Kiến nghị

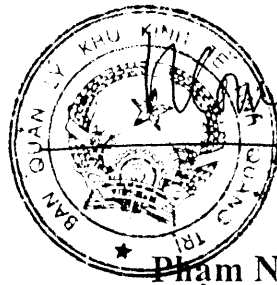
Thực hiện quy định tại Khoản 5 Điều 31 Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, BQL Khu Kinh tế kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, có ý kiến gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư theo quy định (có dự thảo Tờ trình kèm theo).

Kính mong sự quan tâm của UBND tỉnh./T

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng Ban, các Phó trưởng ban;
- Phòng QLQHXD&TNMT;
- Lưu: VT, QLĐT&DN.

TRƯỞNG BAN



Phạm Ngọc Minh