

Số: 811 /BC-KKT

Quảng Trị, ngày 01 tháng 9 năm 2020

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

**Dự án đầu tư: Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu
tràm năm gân – Triệu Phong tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong
thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị

Thực hiện Văn bản số 2163/UBND-NN ngày 18/5/2020 của UBND tỉnh về việc chủ trương đầu tư dự án trồng và chế biến tinh dầu tràm, BQL Khu kinh tế nhận được Hồ sơ dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu tràm năm gân – Triệu Phong tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh lập ngày 12/6/2020, nộp tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Trị ngày 15/06/2020.

Thực hiện khoản 6 Điều 33 Luật Đầu tư 2014, khoản 5 Điều 30 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 lập Báo cáo thẩm định, kính trình UBND tỉnh như sau:

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

1. Thông tin về nhà đầu tư:

- Tên nhà đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TÂM XANH**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3200700678 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/11/2019, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/5/2020.

Địa chỉ trụ sở: 06 Ngô Quyền, thị trấn Hải Lăng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam.

Điện thoại: 0945 028 552

Email: tamxanh@gmail.com

- Người đại diện theo pháp luật của công ty: Nguyễn Thị Thanh Khiết; giới tính: Nữ; chức danh: Giám đốc; sinh ngày 07/8/1972; quốc tịch: Việt Nam; giấy chứng minh nhân dân số 191263622, ngày cấp: 17/4/2009; nơi cấp: Công an tỉnh Quảng Trị.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 06 Ngô Quyền, thị trấn Hải Lăng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam; chỗ ở hiện nay: 06 Ngô Quyền, thị trấn Hải Lăng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam.

Điện thoại: 0945 028 552

Email: tamxanh@gmail.com

2. Thông tin về dự án đầu tư:

2.1. Tên dự án đầu tư: **TRANG TRẠI TRỒNG VÀ PHÁT TRIỂN VÙNG NGUYÊN LIỆU TRÀM NĂM GÂN - TRIỆU PHONG**

2.2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành (Ghi tên ngành cấp 4 theo VSIC)	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
01	Trồng cây tràm năm gân tập trung để phát triển vùng nguyên liệu cung cấp cho công nghiệp dược phẩm, vừa đảm bảo mục tiêu khu cây xanh cách ly theo quy hoạch được phê duyệt	Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm	0128

2.3. Quy mô đầu tư:

a) Công suất thiết kế: Vùng nguyên liệu 19,8ha; thu hoạch được 228 tấn lá/năm, tương ứng 22,8 tấn tinh dầu/năm.

b) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Trồng cây tràm năm gân tập trung để phát triển vùng nguyên liệu cung cấp cho công nghiệp dược phẩm, vừa đảm bảo mục tiêu khu cây xanh cách ly theo quy hoạch được phê duyệt.

2.4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong, thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

2.5. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 19,8ha.

2.6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng), trong đó:

a) Vốn góp để thực hiện dự án là: 6.600.000.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm triệu đồng), chiếm 66% tổng vốn đầu tư.

Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh góp 6.600.000.000 đồng (sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng), bằng tiền mặt là vốn của công ty, chiếm 100% vốn góp, tiến độ góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án và hoàn thành việc góp vốn vào ngày 31/7/2020.

b) Vốn huy động: 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng), chiếm 34% tổng vốn đầu tư với cam kết cấp tín dụng bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Trị.

c) Vốn khác: không

2.7. Thời hạn hoạt động: 30 (ba mươi) năm, kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư.

2.8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

- Chuẩn bị đầu tư: Đến Quý IV/2020: Hoàn thành thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, thuê đất.

- Tiến độ cải tạo đất và trồng cây:

+ Quý I/2021: Cải tạo đất, chuẩn bị cây giống;

+ Quý III/2021: Hoàn thành cải tạo đất;

+ Quý IV/2021: Hoàn thành việc trồng cây.

- Tiến độ thực hiện mục tiêu dự án: Quý I/2022 đưa dự án vào hoạt động và bắt đầu cung cấp sản phẩm vào quý I/2023 (cây được thu hoạch lá sau 2 năm)

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

1. Căn cứ lập Hồ sơ dự án đầu tư:

- Văn bản số 679/UBND-NN ngày 26/02/2020 của UBND tỉnh: Đồng ý về nguyên tắc để Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh nghiên cứu thực hiện dự án trồng và chế biến tinh dầu trầm năm gân trên khu đất quy hoạch cây xanh cách ly thuộc xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong.

- Văn bản số 2163/UBND-NN ngày 18/5/2020 của UBND tỉnh: Đồng ý để Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh khảo sát, đề xuất dự án trồng và chế biến tinh dầu trầm năm gân tại khu đất có diện tích 19,8ha thuộc xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong (chi tiết vị trí, địa điểm như đề nghị của BQL Khu kinh tế tại Văn bản số 402/KKT-QL QHXS ngày 12/5/2020).

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

a) Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư:

Dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trầm năm gân – Triệu Phong tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị không thuộc dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh theo pháp luật về đầu tư công và các dự án quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Luật Đầu tư.

Dự án đầu tư trong Khu kinh tế được ưu đãi đầu tư, trong đó có miễn tiền thuê đất theo quy định, ... nên việc thuê đất được áp dụng thực hiện không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất⁽¹⁾. Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng.

Do vậy, Dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư.

b) Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư:

⁽¹⁾ Ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1827/STNMT-QLĐĐ ngày 24/6/2020.

Dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân – Triệu Phong của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh là dự án đầu tư của nhà đầu tư trong nước, không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 36 Luật Đầu tư.

Theo khoản 1 Điều 32 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 30 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP.

c) Hồ sơ dự án đầu tư:

BQL Khu kinh tế nhận được Hồ sơ đăng ký đầu tư dự án Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân – Triệu Phong của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh nộp tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh ngày 15/6/2020. Hồ sơ dự án được lập đầy đủ và hợp lệ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư.

Theo khoản 1 Điều 6 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP, Nhà đầu tư 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.

d) Trình tự thực hiện:

- BQL Khu kinh tế có Văn bản số 518/KKT-ĐTDN ngày 15/6/2020 lấy ý kiến thẩm định của các Sở, ngành và địa phương liên quan và đã nhận được ý kiến tham gia bằng văn bản của 05/05 đơn vị được lấy ý kiến, bao gồm:

+ Sở Xây dựng (*Văn bản số 955/SXD-HTKT ngày 23/6/2020*), Sở Tài chính (*Văn bản số 2045/STC-TCĐT ngày 24/6/2020*), Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (*Văn bản số 1136/SNN-KHTC ngày 26/6/2020*) và UBND huyện Triệu Phong (*Văn bản số 2080/UBND-CT ngày 26/6/2020*) – kèm theo.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1827/STNMT-QLĐĐ ngày 24/6/2020 thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện thuê đất để thực hiện dự án đầu tư – kèm theo.

- Ngày 03/8/2020, BQL Khu Kinh tế tổ chức buổi làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và UBND huyện Triệu Phong để xác định sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất để xem xét quyết định chủ trương đầu tư (*có Biên bản buổi làm việc kèm theo*).

- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh có Văn bản số 01/CV/TX ngày 01/7/2020 giải trình, bổ sung một số nội dung thẩm định dự án đầu tư và Hồ sơ dự án đầu tư hoàn thiện nộp tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Trị ngày 17/7/2020 và ngày 17/8/2020; ngày 28/8/2020, Công ty nộp bổ sung Báo cáo đánh giá tác động môi trường sơ bộ – kèm theo.

III. TÓM TẮT Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC SỞ NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG LIÊN QUAN VÀ GIẢI TRÌNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

(*có Phụ lục kèm theo*):

IV. ĐÁNH GIÁ NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN ĐẦU TƯ (các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đầu tư):

1. Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch; đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội

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⁽²⁾, Mục 246 - Quy hoạch sử dụng đất các tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01/01/2019⁽³⁾ 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.

1.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

- 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 có định hướng: *“Phát triển toàn diện theo hướng nông nghiệp sạch, bền vững bằng việc ứng dụng các tiến bộ khoa học - kỹ thuật và công nghệ mới, phương pháp canh tác có tỷ lệ cơ giới hóa cao từ khâu làm đất đến thu*

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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.

hoạch trên cơ sở hình thành các vùng sản xuất hàng hóa lớn, tập trung bảo đảm nguyên liệu cho công nghiệp chế biến. Trong đó: Tiếp tục phát triển mạnh các loại cây công nghiệp có giá trị kinh tế cao như cao su, cà phê, hồ tiêu. Hình thành một số vùng sản xuất lớn, tập trung, chuyên canh các loại cây trồng phù hợp với điều kiện tự nhiên (đất đai, khí hậu) của từng vùng và nhu cầu thị trường”.

Dự án Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân – Triệu Phong của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh với mục tiêu trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân tập trung vừa phục vụ công nghiệp chế biến dược phẩm, vừa đảm bảo mục tiêu khu cây xanh cách ly theo quy hoạch được phê duyệt.

Do vậy, Dự án Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân – Triệu Phong phù hợp với định hướng tập trung phát triển về nông nghiệp tại 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.

- Tại Văn bản số 2080/UBND-CT ngày 26/6/2020, UBND huyện Triệu Phong có ý kiến: Dự án Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân – Triệu Phong tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc khu đất quy hoạch cây xanh cách ly của Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội chung của tỉnh và huyện.

1.2. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành: được đánh giá chi tiết tại mục 3.1.1 và 3.1.2 dưới đây.

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

Diện tích rừng phòng hộ chuyển sang trồng cây trà năm gân để phát triển vùng nguyên liệu là hình thức chuyển loại rừng phòng hộ sang rừng sản xuất. Việc chuyển đổi diện tích rừng phòng hộ bằng cây keo lá trà năm gân sang một loại cây trồng lâm nghiệp khác vừa đảm bảo chức năng cây xanh cách ly vừa có thể phát huy hiệu quả kinh tế là giải pháp hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường, cần được khuyến khích phát triển⁽⁴⁾.

Các chỉ số đánh giá hiệu quả kinh tế của dự án ($NPV = 2,19$ tỷ đồng; $IRR = 17,3\% > \text{lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng}$) cho thấy dự án có tính khả thi, hiệu quả kinh tế. Dự án có hiệu quả kinh tế tuy không cao, nhưng sản phẩm của dự án lại tạo ra giá trị gia tăng tương đối cao cho ngành chế biến dược liệu tinh dầu; dòng đời của dự án (*thời gian sinh trưởng và kết thúc của cây trà năm gân*) là khoảng 25 năm, trong khi thời gian thu hồi vốn đầu tư 6 năm 7 tháng (*bằng khoảng 1/4 dòng đời của dự án*) là tương đối nhanh.

Dự án được thực hiện sẽ giải quyết công ăn việc làm cho người dân địa

⁽⁴⁾ Ý kiến thẩm định của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Quảng Trị tại Văn bản số 1136/SNN-KHTC ngày 26/6/2020 và Văn bản số 707/SNN-KHTC ngày 27/4/2020.

phương, tạo môi liên kết phát triển cho các ngành kinh tế của Tỉnh, tăng thu ngân sách địa phương thông qua các loại thuế, phí, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

Dự án hoạt động hiệu quả sẽ liên kết với dân cư trong vùng thực hiện ký kết hợp đồng bao tiêu sản phẩm cho các hộ dân tham gia trồng cây trăm năm gân, phát triển thành vùng nguyên liệu tập trung với quy mô rộng lớn, đảm bảo cho Công ty triển khai xây dựng Nhà máy chế biến tinh dầu ngay tại khu vực thực hiện dự án (*dự kiến giai đoạn 2 từ năm 2024*).

Trường hợp, khi hàm lượng tinh dầu không đạt hiệu quả kinh tế đầu tư, yêu cầu Nhà đầu tư phải duy trì diện tích trăm năm gân (*hoặc cây lâm nghiệp khác*) trên diện tích đất đã cấp chủ trương đầu tư để đảm bảo chức năng cây xanh cách ly của quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị.

2. Đánh giá về ưu đãi đầu tư và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (theo quy định tại Điều 15 Luật Đầu tư):

Dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trăm năm gân – Triệu Phong của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

2.1. Đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư:

- Địa bàn ưu đãi đầu tư: Dự án đầu tư tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Mục 55 – Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ;

- Ngành nghề ưu đãi đầu tư: Dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trăm năm gân – Triệu Phong vừa thuộc:

+ Ngành, nghề ưu đãi đầu tư: “Xây dựng, phát triển vùng nguyên liệu tập trung phục vụ công nghiệp chế biến” quy định tại khoản 5 Mục II Phần B – Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ;

+ Ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư: “Trồng, chăm sóc, nuôi dưỡng, bảo vệ và phát triển rừng” và “Nuôi trồng, chế biến, bảo quản nông, lâm, thủy sản” quy định tại khoản 1 và 2 Mục II Phần A – Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ;

+ Dự án nông nghiệp đặt biệt ưu đãi đầu tư⁽⁵⁾: “Trồng rừng, bảo vệ rừng, trồng cây dược liệu, cây lâm sản ngoài gỗ, sản xuất nông nghiệp hữu cơ” và “Đầu tư, phát triển vùng nguyên liệu tập trung cho công nghiệp chế biến” quy định tại khoản 1 và 2 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ;

⁽⁵⁾ Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

2.2. Dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà Nam Tân – Triệu Phong của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh là dự án đầu tư mới. Theo khoản 3 Điều 15 Luật Đầu tư: Ưu đãi đầu tư được áp dụng đối với dự án đầu tư mới. Mức ưu đãi cụ thể đối với từng loại ưu đãi được áp dụng theo quy định của pháp luật về thuế và pháp luật về đất đai như sau:

- Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: áp dụng theo quy định tại Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Ưu đãi về thuế nhập khẩu: áp dụng theo quy định tại Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu số 107/2016/QH13 ngày 06/4/2016 và Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01/9/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

- Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất: áp dụng theo quy định tại Nghị định 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

2.3. Các hình thức hỗ trợ đầu tư: Được hưởng các chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư của tỉnh Quảng Trị theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Trị.

3. Nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai⁽⁶⁾

3.1. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất:

3.1.1. Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Dự án chưa phù hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Quảng Trị đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 14/11/2018 và chưa phù hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Triệu Phong đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 27/4/2017 (theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt, khu đất được quy hoạch là đất rừng phòng hộ).

- Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Triệu Phong.

Để làm rõ sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, tháo gỡ khó khăn vướng mắc và tham mưu UBND tỉnh xem xét quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định, ngày 03/8/2020, BQL Khu kinh tế có tổ chức buổi làm việc với sự tham gia của đại diện các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát

⁽⁶⁾ Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1827/STNMT-QLĐĐ ngày 24/6/2020 về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện thuê đất thực hiện dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà Nam Tân – Triệu Phong.

triển nông thôn và UBND huyện Triệu Phong. Tại cuộc họp, các bên thống nhất (có biên bản làm việc kèm theo):

+ Vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly theo Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016. Qua nghiên cứu sự phù hợp với quy hoạch, đặc tính, tiêu chuẩn về cây xanh cách ly, về cơ bản cây tràm năm gân phù hợp với yêu cầu, tiêu chuẩn về cây xanh cách ly.

+ Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tỉnh Quảng Trị đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 14/11/2018, tại Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị sẽ giảm hơn 700 ha cho các mục đích phi nông nghiệp, tuy nhiên đến nay thực hiện chưa hết; mặt khác khu kinh tế cũng đã có trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tỉnh Quảng Trị theo quy hoạch phân khu chức năng.

Sau khi được quyết định chủ trương đầu tư, đề nghị UBND huyện Triệu Phong đề xuất báo cáo UBND tỉnh xem xét bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

+ Theo Quy hoạch 3 loại rừng, vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án được quy hoạch là rừng phòng hộ. Việc chuyển đổi diện tích rừng phòng hộ trồng bằng cây keo lá tràm sang một loại cây trồng lâm nghiệp khác (là cây tràm năm gân) vừa đảm bảo chức năng cây xanh cách ly, vừa có thể phát huy hiệu quả kinh tế là giải pháp hài hòa giữ phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường, cần được khuyến khích phát triển.

Diện tích rừng trồng phòng hộ chuyển sang trồng cây tràm năm gân để phát triển vùng nguyên liệu là hình thức chuyển loại rừng từ rừng phòng hộ sang rừng sản xuất, nên Dự án không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác.

Sau khi Dự án được quyết định chủ trương đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ chuyển loại rừng từ rừng phòng hộ sang rừng sản xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định chủ trương chuyển loại rừng. Trên cơ sở đó, chủ rừng lập hồ sơ thiết kế khai thác rừng trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định. Sau khi chủ rừng hoàn thành việc khai thác rừng, nhà đầu tư lập hồ sơ thuê đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét giao đất trồng để nhà đầu tư trồng rừng sản xuất theo quy định.

3.1.2. Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án:

Theo Phụ lục II ban hành kèm theo Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14, Quy hoạch xây dựng (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.

Theo 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, khu đất đề xuất thực hiện dự án thuộc khu quy hoạch cây xanh cách ly.

Theo Hồ sơ dự án đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án là trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân tập trung vừa phục vụ công nghiệp chế biến dược phẩm, vừa đảm bảo mục tiêu khu cây xanh cách ly theo quy hoạch được phê duyệt.

Tại Văn bản số 707/SNN-KHTC ngày 27/4/2020 về việc hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án trồng và chế biến tinh dầu trà, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến:

- Về cơ bản cây trà năm gân phù hợp với yêu cầu, tiêu chuẩn về cây xanh cách ly;

- Việc chuyển đổi rừng phòng hộ trồng bằng cây keo lá trà sang một loại cây trồng lâm nghiệp khác vừa đảm bảo chức năng cây xanh cách ly vừa có thể phát huy hiệu quả kinh tế là giải pháp hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường, cần được khuyến khích phát triển;

- Yêu cầu nhà đầu tư phải cam kết đầu tư đầy đủ quy trình chăm sóc để cây sinh trưởng, phát triển tốt, đồng thời, cam kết duy trì thảm cây xanh ở diện tích được chuyển đổi loại rừng, cam kết trồng vành đai (không khai thác) xung quanh và xen kẽ trong khu vực sản xuất nhằm đảm bảo chức năng cây xanh cách ly;

- Trong trường hợp rủi ro khi hàm lượng tinh dầu không đạt hiệu quả kinh tế đầu tư, đề nghị nhà đầu tư cam kết duy trì diện tích trà năm gân (hoặc cây lâm nghiệp khác) trên diện tích đất đã cấp chủ trương đầu tư để bảo đảm chức năng cây xanh cách ly theo quy hoạch Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị.

Tại Văn bản số 1136/SNN-KHTC ngày 26/6/2020 về việc tham gia ý kiến thẩm định dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến: Qua nghiên cứu sự phù hợp với quy hoạch, đặc tính, tiêu chuẩn về cây xanh cách ly, về cơ bản cây trà năm gân phù hợp với yêu cầu, tiêu chuẩn về cây xanh cách ly.

Do vậy, Dự án cơ bản phù hợp với 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.

3.1.3. Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án (đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá):

- Theo quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam 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: Định hướng phát triển không gian, cây xanh cách ly được bố trí dọc theo tuyến Đường tỉnh 581, khu đất dự trữ xây dựng công trình thoát lũ cấp vùng, các không gian trống, nghĩa trang và các khu vực mặt nước hiện có trong khu vực.

Theo Quy hoạch phân khu xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị - giai đoạn 2 được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 24/12/2019: Diện tích quy hoạch sử dụng đất cây xanh cách ly (thuộc loại đất ngoài dân dụng) có diện tích là 211,33ha.

- Tổng diện tích khu đất nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án là 19,8ha tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong, trong đó: khu đất 1 (có diện tích 9,3ha) và khu đất 2 (có diện tích 6,3ha) thuộc diện tích quy hoạch sử dụng đất cây xanh cách ly theo Quy hoạch phân khu xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị - giai đoạn 2; khu đất 3 (có diện tích 4,2ha) thuộc định hướng phát triển không gian cây xanh cách ly tại Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị.

Như vậy, hiện trạng khu đất 19,8ha gồm đất rừng phòng hộ, đất trồng cây hàng năm và đất bằng chưa sử dụng đều thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly, nên quỹ đất cây xanh cách ly có thể cho thuê năm 2020 đảm bảo đủ bố trí cho nhu cầu dự án, mục tiêu hoạt động của dự án phù hợp với tính chất quy hoạch của khu đất.

3.2. Đánh giá về 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

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013: 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 đảm bảo 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) Điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

Theo Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của

Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, 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 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; 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.

- Về vốn thuộc sở hữu của Công ty để thực hiện dự án: Dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà Năm Gân – Triệu Phong có quy mô 19,8ha và tổng vốn đầu tư là 10 tỷ đồng, tổng mức đầu tư là 8,456 tỷ đồng. Theo quy định, thì vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tham gia vào dự án không thấp hơn 1,692 tỷ đồng (20% tổng mức đầu tư).

Theo Hồ sơ đề xuất, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tham gia vào dự án là 6,6 tỷ đồng, chiếm 78,05% tổng mức đầu tư của dự án, chiếm 66% tổng vốn đầu tư của dự án.

Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3200700678, đăng ký lần đầu ngày 12/11/2019, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/5/2020 với vốn điều lệ là 15,122 tỷ đồng. Theo Giấy chứng nhận vốn góp đến ngày 10/6/2020, tổng số vốn lệ đã góp là 3 tỷ đồng. Nhà đầu tư góp đủ số tiền 6,6 tỷ đồng theo tiến độ góp vốn vào ngày 31/7/2020 để thực hiện dự án.

Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh mới thành lập tháng 11/2019 nên chưa có Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư. Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác số liệu việc góp vốn điều lệ của các cổ đông theo đúng quy định của pháp luật.

Với số vốn điều lệ đã góp 3 tỷ đồng, chiếm 35,48% tổng mức đầu tư của dự án, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh đáp ứng điều kiện về tỷ lệ vốn chủ sở hữu thực hiện dự án.

- Về khả năng huy động vốn để thực hiện dự án: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh đã cung cấp Văn bản số 582/CK-BIDV.QT ngày 12/6/2020 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị về việc cam kết cấp tín dụng để thực hiện dự án với số tiền là 3,4 tỷ đồng. Đảm bảo nguồn vốn vay theo hồ sơ đề xuất đầu tư.

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư: Theo Khoản 2 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP: Việc ký quỹ được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản giữa Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư sau khi dự án đầu tư được quyết định chủ trương đầu tư nhưng phải trước thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Về nội dung 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: Hiện tại, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh chưa vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn tỉnh.

4. Một số nội dung liên quan khác

- Dự án đầu tư trong Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị được ưu đãi đầu tư, trong đó có miễn tiền thuê đất theo quy định nên việc thuê đất được áp dụng thực hiện không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Về thời gian thuê đất, miễn tiền thuê đất: Thời gian thuê đất của dự án là không quá 50 năm. Theo hồ sơ đề xuất dự án, nhà đầu tư đăng ký thời hạn thực hiện dự án 30 năm là phù hợp.

- Về chuyên loại rừng⁽⁷⁾: Địa điểm lập dự án tại các tiểu khu 791T, 792 xã Triệu Trạch huyện Triệu Phong. Diện tích lập dự án 19,8ha, hiện trạng là rừng trồng phòng hộ do UBND xã quản lý; trong diện tích rừng trồng phòng hộ người dân có canh tác xen kẽ cây nông nghiệp theo mô hình nông lâm kết hợp.

Diện tích rừng trồng phòng hộ chuyển sang trồng cây tràm năm gần đây phát triển vùng nguyên liệu là hình thức chuyển loại rừng từ rừng phòng hộ sang rừng sản xuất. Do đó, sau khi Dự án được cấp quyết định chủ trương tại khu vực này đề nghị nhà đầu tư liên hệ với các cơ quan có liên quan lập hồ sơ chuyển loại rừng từ phòng hộ sang sản xuất; phối hợp với chủ rừng lập hồ sơ thiết kế khai thác rừng trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Luật Lâm nghiệp, Luật Đất đai và các văn bản hiện hành của Nhà nước.

- Về đầu tư xây dựng công trình:

+ Tại Văn bản số 955/SXD-HTKT ngày 23/6/2020, Sở Xây dựng có ý kiến: Theo hồ sơ đề xuất dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất 19,8ha trong đó có 0,8ha sử dụng cho mục đích xây dựng các hạng mục khác (gồm: Khu nhà chăm sóc, bảo vệ, kho vật tư, bể chứa nước, sân phơi; Lán trại thu hoạch nguyên liệu; Hệ thống hạ tầng giao thông, đường nội bộ) là không phù hợp với quy hoạch đất đã được phê duyệt. Do đó, đề nghị nhà đầu tư không thực hiện đầu tư các hạng mục này trong diện tích đất xây dựng dự án.

Ngoài ra, để đảm bảo mục đích của quy hoạch đất cây xanh cách ly; đề nghị nhà đầu tư cam kết thực hiện dự án theo đúng mục đích của dự án “*Trồng và phát triển vùng nguyên liệu tràm năm gần tập trung, vừa phục vụ công nghiệp chế biến được phẩm, vừa đảm bảo mục tiêu khu cây xanh cách ly*” và không thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong diện tích đất quy hoạch cây xanh cách ly được duyệt.

+ Tại Hồ sơ đề xuất bổ sung, chỉnh sửa hoàn thiện nộp ngày 18/7/2020, Công ty đã điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, không bố trí các hạng mục xây dựng theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 955/SXD-HTKT ngày 23/6/2020.

+ Đề nghị nhà đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt, tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư xây dựng.

⁽⁷⁾ Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có Văn bản số 1136/SNN-KHTC ngày 26/6/2020 về việc tham gia ý kiến thẩm định dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu tràm năm gần - Triệu Phong.

- Về bảo vệ môi trường: Dự án Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân – Triệu Phong của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh làm chủ đầu tư, có quy mô diện tích là 19,8ha (theo quy hoạch sử dụng đất là đất rừng phòng hộ). Căn cứ mục 2 Phụ lục II Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường (Nghị định số 40/2019/NĐ-CP), Dự án thuộc đối tượng lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

Tại điểm a khoản 3 Điều 75 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/9/2020)⁽⁸⁾ quy định: Đối với các đối tượng quy định tại Điều 18 của Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 39/2019/QH14, cấp có thẩm quyền căn cứ đánh giá sơ bộ tác động môi trường để chấp thuận chủ trương đầu tư; nhà đầu tư chỉ được thực hiện dự án sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt.

Theo khoản 5 Điều 1 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP, Nhà đầu tư trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công (trường hợp dự án chỉ yêu cầu thiết kế một bước).

V. KIẾN NGHỊ:

Căn cứ Hồ sơ dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà năm gân – Triệu Phong của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh thực hiện tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị nộp tại Quầy một cửa BQL Khu kinh tế tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Trị ngày 15/6/2020, hồ sơ bổ sung nộp ngày 17/7/2020 và ngày 17/8/2020; ý kiến tham gia của các Sở, ngành và địa phương có liên quan và kết quả đánh giá nêu trên.

1. Tổng hợp nội dung đánh giá:

1.1. Nhà đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư để 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.

1.2. Về nội dung đề xuất Dự án đầu tư:

- Phù hợp với các quy hoạch:

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

+ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đến năm

⁽⁸⁾ Theo quy định tại khoản 2 Điều 76 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14.

2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016;

+ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị - giai đoạn 2 được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 24/12/201.

- Chưa phù hợp 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 và chưa phù hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Triệu Phong đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 27/4/2017.

Chưa có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Triệu Phong được UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Dự án thuộc hình thức chuyển loại rừng từ rừng phòng hộ sang rừng sản xuất.

2. Kiến nghị:

Trên cơ sở kết quả đánh giá tại Phần IV và tổng hợp nội dung đánh giá tại mục 1 Phần V, BQL Khu kinh tế kính trình UBND tỉnh:

- Xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trầm năm gân – Triệu Phong của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh thực hiện tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị (có dự thảo Quyết định chủ trương đầu tư kèm theo).

- Giao UBND huyện Triệu Phong đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Khoản 8 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Kính mong sự quan tâm của UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Ban;
- Phòng QLQHXD&TNMT;
- Lưu VT, QLĐT&DN.

TRƯỞNG BAN



Phạm Ngọc Minh

PHỤ LỤC

TÓM TẮT Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC SỞ NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG LIÊN QUAN VÀ GIẢI TRÌNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

(Kèm theo Báo cáo thẩm định số 211./BC-KKT ngày 01/9/2020
của BQL Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị)

1. Ý kiến của Sở Xây dựng (Văn bản số 955/SXD-HTKT ngày 23/6/2020):

Vị trí nhà đầu tư đề xuất thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly theo quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị đã được phê duyệt và được UBND tỉnh thống nhất về vị trí tại Văn bản số 2163/UBND-CN ngày 18/5/2020.

Tuy nhiên, theo Hồ sơ đề xuất dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất 19,8ha trong đó có 0,8ha sử dụng cho mục đích xây dựng các hạng mục khác (gồm Khu nhà chăm sóc, bảo vệ, kho vật tư, bể chứa nước, sân phơi; Lán trại thu hoạch nguyên liệu; Hệ thống hạ tầng giao thông, đường nội bộ) là không phù hợp với quy hoạch đất đã được phê duyệt. Do đó, đề nghị nhà đầu tư không thực hiện đầu tư các hạng mục này trong diện tích đất xây dựng dự án.

Ngoài ra, để đảm bảo mục đích của quy hoạch đất cây xanh cách ly; đề nghị nhà đầu tư cam kết thực hiện dự án theo đúng mục đích của dự án “*Trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà Năm Gân tập trung, vừa phục vụ công nghiệp chế biến được phẩm, vừa đảm bảo mục tiêu khu cây xanh cách ly*” và không thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trong diện tích đất quy hoạch cây xanh cách ly được duyệt.

Căn cứ các nội dung trên, Sở Xây dựng thống nhất đề nghị BQL Khu kinh tế tỉnh trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án sau khi nhà đầu tư chỉnh sửa các nội dung theo kiến nghị nêu trên.

Giải trình của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh tại Văn bản số 01/CV/TX ngày 01/7/2020:

- Về vấn đề xây dựng: Công ty xin giải trình như sau: Tuy là vùng nguyên liệu nhưng để có thể trồng và chăm sóc tốt cho cây trồng diện tích 19 ha cần phải có một số công trình phụ như: kho chứa phân bón, lán trại cho công nhân sinh hoạt nghỉ giữa ca, bảo vệ ..., đường đi nội bộ để vận chuyển cây con, phân bón và nguyên liệu khi trồng và khi thu hoạch, đường đi nội bộ vừa có tính chất phòng cháy chữa cháy, phân vùng, phân ô để không chế chữa cháy khi có sự cố xảy ra.

Cụm nhà công vụ Công ty sẽ không xây dựng bằng vật liệu nặng mà làm bằng nhà lắp ghép khung sắt, vách bằng các tấm vật liệu nhẹ lắp ghép.

Đường nội bộ chỉ làm bằng đường đất chạy quanh hàng rào cũng chỉ rộng 1,5m tương đương khoảng cách giữa các hàng cây (hàng cách hàng 1,4m) và xen đường phân ô bố trí giữa các khoảng cách cây trồng trong khu vực cây trồng.

Sân phơi và xử lý phân bón thực hiện theo ý kiến Sở xây dựng, Công ty làm bằng nền đất cứng nhưng bảo đảm xe vận chuyển cây con và vật tư phân bón vào kho cất giữ được, không bê tông hóa nền đất.

Riêng các bể chứa nước để phục vụ hệ thống tưới cây phải được xây bằng vật liệu (gạch, đá, sắt thép) để đảm bảo việc tích chứa nước tưới tiêu trong mùa khô hạn (diện tích các bể chứa $5\text{m} \times 10\text{m} = 50\text{m}^2$), khu vực 1 (93.000m^2) xây 2 bể, khu vực 2 (63.000m^2) xây 1 bể, khu vực 3 (42.000m^2) xây 1 bể với tổng diện tích 4 bể tổng diện tích chỉ 200m^2 .

+ Tại Hồ sơ đề xuất bổ sung, chỉnh sửa hoàn thiện nộp ngày 18/7/2020, Công ty đã điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và không bố trí các hạng mục xây dựng theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 955/SXD-HTKT ngày 23/6/2020.

- Về mục đích đầu tư:

Về vấn đề này, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh xin cam kết đầu tư thực hiện việc trồng cây nguyên liệu (tràm năm gân) vừa phục vụ ngành công nghiệp chế biến dược phẩm, nhưng đảm bảo giữ được cây xanh cách ly trong vùng quy hoạch của khu kinh tế Đông Nam, khi cây vào thời kỳ khai thác (sau 2 năm) Công ty khai thác nguồn nguyên liệu chính là lá và cành cây, khai thác theo từng khu vực, từng ô để luôn đảm bảo được mật độ cây xanh trong khu vực.

2. Ý kiến của Sở Tài chính (Văn bản số 2045/STC-TCĐT ngày 24/6/2020):

- Về điều kiện tỷ lệ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: Điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án thì Dự án *Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu tràm Năm Gân – Triệu Phong* của Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh có tổng mức đầu tư là 10 tỷ đồng; nhu cầu sử dụng đất của dự án là 19,8ha. Điều kiện về vốn chủ sở hữu thực hiện dự án không thấp hơn 20% trên tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha là 2 tỷ đồng. Tại Hồ sơ đề xuất Nhà đầu tư sử dụng 6,6 tỷ đồng vốn chủ sở hữu (vốn góp) để thực hiện dự án (chiếm 66%). Đáp ứng điều kiện về tỷ lệ vốn chủ sở hữu thực hiện dự án.

Về nguồn vốn vay, Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh đã cung cấp Văn bản số 582/CK-BIDV.QT ngày 12/6/2020 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị về việc cam kết cấp tín dụng để thực hiện dự án với số tiền là 3,4 tỷ đồng. Đảm bảo nguồn vốn vay theo hồ sơ đề xuất đầu tư.

- Về năng lực tài chính của nhà đầu tư thực hiện dự án:

Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3200700678 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Trị cấp lần đầu ngày 12/11/2019 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất

ngày 25/5/2020. Số vốn điều lệ đăng ký là 15.122 triệu đồng với 03 thành viên góp vốn. Theo Giấy chứng nhận vốn góp đến ngày 10/6/2020 tổng số vốn góp bằng tiền là 3.000 triệu đồng. Nhà đầu tư cam kết sẽ đóng góp đủ số tiền 6,6 tỷ đồng theo tiến độ góp vốn chậm nhất ngày 31/7/2020 để thực hiện dự án.

- Hiệu quả kinh tế – xã hội: Căn cứ hồ sơ đề xuất, nhà đầu tư đánh giá hiệu quả - xã hội khi dự án đi vào khai thác sẽ tạo thêm việc làm cho khoảng 10 lao động ở địa phương, góp phần tăng thu NSNN, thúc đẩy phát triển kinh tế trên địa bàn. Về đánh giá tác động môi trường nhà đầu tư cam kết thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư: Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về việc bảo đảm thực hiện dự án đầu tư.

- Về ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Trị ban hành quy định chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Trị và Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư.

Giải trình của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh tại Văn bản số 01/CV/TX ngày 01/7/2020:

Năng lực tài chính: nếu có yêu cầu thay đổi hoặc không thay đổi về vấn đề xây dựng mà Sở Xây dựng có ý kiến nêu tại Văn bản 955/SXD –HTKT, Công ty cam kết sẽ thực hiện đúng và đầy đủ dự án và thực hiện ký quỹ theo qui định.

3. Ý kiến của UBND huyện Triệu Phong (Văn bản số 2080/UBND-CT ngày 26/6/2020):

- UBND huyện thống nhất chủ trương đề Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh đầu tư thực hiện dự án: Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu Tràm Năm Gân – Triệu Phong tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng trị, tỉnh Quảng Trị.

- Về sự phù hợp với quy hoạch:

Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu Tràm Năm Gân – Triệu Phong tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc khu đất quy hoạch cây xanh cách ly của Khu kinh tế Đông Nam là phù hợp với định hướng phát triển Kinh tế - xã hội chung của tỉnh và huyện nhưng chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất của huyện. Tuy nhiên, nếu được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị nhà đầu tư phối hợp với địa phương để bổ sung quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất đúng quy định trước khi triển khai thực hiện dự án.

Mặt khác, việc chuyển đổi rừng phòng hộ sang rừng sản xuất để thực hiện dự án trồng cây Tràm Năm Gân phục vụ cho chế biến dược liệu phải thực hiện đảm bảo đúng theo quy định của Luật Lâm nghiệp và các quy định hiện hành khác.

- Vị trí, diện tích, thời gian thuê đất:

+ Vị trí thuê đất: Khu sinh thái thuộc thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong.

+ Diện tích cho phép thuê đất: Khoảng 20 ha.

+ Thời gian thuê đất: 30 năm.

- Nếu được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương (xã Triệu Trạch và Khu sinh thái thuộc thôn Lê Xuyên, xã Triệu Trạch) để tiến hành họp dân, nhằm tạo sự đồng thuận cao trong việc triển khai thực hiện dự án và hoàn thành các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đất đai, báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định.

Đề nghị chủ đầu tư ưu tiên sử dụng lao động và tham gia nghĩa vụ tài chính tại địa phương, đồng thời thực hiện dự án đảm bảo theo đúng tiến độ và các nội dung đã cam kết.

Giải trình của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh tại Văn bản số 01/CV/TX ngày 01/7/2020:

Nếu được UBND tỉnh chấp thuận (có chủ trương đầu tư) Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh đề nghị UBND huyện Triệu Phong, UBND xã Triệu Trạch tạo điều kiện cho doanh nghiệp cùng UBND xã sớm họp dân về việc triển khai dự án cũng như việc kiểm kê, hỗ trợ dân bàn giao đất để Công ty sớm thực hiện dự án trong mùa mưa tới là thời điểm thích hợp để trồng cây.

Công ty cam kết sẽ sử dụng lực lượng lao động tại địa phương khi dự án triển khai cũng như trong quá trình vận hành và thực hiện các nghĩa vụ thuế, phí theo qui định pháp luật.

4. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Văn bản số 1136/SNN-KHTC ngày 26/6/2020):

- Hiện trạng khu đất thực hiện dự án

+ Địa điểm lập dự án: Tại các tiểu khu 791T, 792, xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong.

+ Diện tích lập dự án: 19,8ha, hiện trạng là rừng trồng phòng hộ do UBND xã quản lý; trong diện tích rừng trồng phòng hộ người dân có canh tác xem kẽ cây nông nghiệp theo mô hình nông lâm kết hợp.

- Đánh giá sự phù hợp với quy hoạch và ý kiến tham gia

Việc đánh giá sự phù hợp quy hoạch và loại cây trồng tràm Năm Gân, Sở Nông nghiệp & PTNT đã có ý kiến tại Văn bản số 707/SNN-KHTC ngày 27/4/2020. Do vậy, Sở Nông nghiệp và PTNT có một số đề nghị cần nhấn mạnh như sau:

+ Qua nghiên cứu sự phù hợp với quy hoạch, đặc tính, tiêu chuẩn về cây xanh cách ly, về cơ bản cây tràm Năm Gân phù hợp với yêu cầu, tiêu chuẩn về cây xanh cách ly. Tuy nhiên, đây là cây trồng mới, chưa có kết quả khảo nghiệm với quy mô vừa phải để tránh rủi ro cho Doanh nghiệp trong quá trình đầu tư và đảm bảo không ảnh hưởng đến chức năng cách ly theo quy hoạch.

+ Nếu được cấp chủ trương đầu tư, yêu cầu nhà đầu tư phải cam kết đầu tư đầy đủ quy trình chăm sóc để cây sinh trưởng, phát triển tốt đồng thời cam kết duy trì thảm xanh ở diện tích được chuyển đổi loại rừng, cam kết trồng vành đai (không khai thác) xung quanh và xen kẽ trong khu vực sản xuất nhằm đảm bảo chức năng cây xanh cách ly. Sau quá trình khảo nghiệm nhà đầu tư cần có đánh giá tính thích nghi, hàm lượng tinh dầu, hiệu quả kinh tế của Dự án làm cơ sở để đề xuất nhân rộng. Trong trường hợp rủi ro khi hàm lượng tinh dầu không đạt hiệu quả kinh tế đầu tư, đề nghị nhà đầu tư cam kết duy trì diện tích tràm Năm Gân (hoặc cây lâm nghiệp) trên diện tích đất đã cấp chủ trương đầu tư để đảm bảo chức năng cây xanh cách ly của quy hoạch Khu kinh tế Đông Nam.

+ Diện tích rừng trồng phòng hộ chuyển sang trồng cây tràm Năm Gân để phát triển vùng nguyên liệu là hình thức chuyển loại rừng từ rừng phòng hộ sang rừng sản xuất; do đó, sau khi Dự án được cấp quyết định chủ trương tại khu vực này đề nghị BQL Khu kinh tế tỉnh hướng dẫn nhà đầu tư liên hệ với các cơ quan liên quan lập hồ sơ chuyển loại rừng từ phòng hộ sang sản xuất; phối hợp với chủ rừng lập hồ sơ thiết kế khai thác rừng trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Luật Lâm nghiệp, Luật Đất đai và các văn bản hiện hành của nhà nước.

Giải trình của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh tại Văn bản số 01/CV/TX ngày 01/7/2020:

Với mật độ thiết kế cây trồng (60 x 140) tương ứng 11.000 cây/ha. Công ty cổ phần SST&PT Tâm Xanh cam kết khi khai thác với hình thức cắt tỉa cành lá cây là chính và thời gian khai thác xen kẽ từng ô trong từng khu vực để đảm bảo việc duy trì đầy đủ của vùng cây xanh cách ly.

Với giống tràm Năm Gân tuy mới nhưng công ty đã thực hiện trồng thử nghiệm tại vùng đất cát huyện Hải Lăng và xã Triệu Sơn. Sau 5 tháng cây phát triển rất tốt, sức sinh trưởng tương đương cây tràm lấy gỗ mà hiện người dân đang trồng phổ biến tại tỉnh Quảng Trị.

Dự án sẽ là mô hình điểm để cho người dân tại khu vực vùng cát huyện Triệu Phong và Hải Lăng khi có điều kiện để họ chuyển đổi từ cây hoa màu hoặc cây gỗ tràm sang trồng cây dược liệu tràm Năm Gân nhằm cải thiện môi trường cây xanh cũng như lợi ích kinh tế mang lại lâu dài.

5. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 1827/STNMT-QLĐĐ ngày 24/6/2020 về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu tràm Năm Gân – Triệu Phong):

* Về chủ trương đầu tư

Dự án đầu Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu tràm Năm Gân – Triệu Phong tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong của Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh có quy mô sử dụng đất 19,8ha, tổng mức đầu tư 10 tỷ đồng là nhu cầu chính đáng. Dự án đã được UBND tỉnh đồng ý cho khảo sát, nghiên cứu lập đề xuất dự án tại Văn bản số 2163/UBND-NN ngày 18/5/2020.

* Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện thuê đất để thực hiện dự án:

- *Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:*

+ Về quy hoạch sử dụng đất: Dự án chưa phù hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Quảng Trị đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 14/11/2018 và chưa phù hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Triệu Phong đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 877/QĐ-UBND ngày 27/4/2017. (Theo quy hoạch sử dụng đất, khu đất được quy hoạch là đất rừng phòng hộ).

+ Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Triệu Phong. Nếu được chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị Công ty làm việc với các đơn vị liên quan để bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định.

- *Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án:*

Dự án đầu tư vào Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị. Do đó, đề nghị BQL Khu kinh tế xem xét tính chất của dự án nhằm phù hợp với mục tiêu hoạt động của Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị.

- *Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án (Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá):*

Tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án là 19,8ha tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, đề nghị BQL Khu kinh tế căn cứ vào quỹ đất, tính chất quy hoạch của Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị để đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

- *Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh*

+ Năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư: Theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì Nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án, có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của toàn bộ dự án và có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng và tổ chức, cá nhân khác. Do đó, đề nghị BQL Khu kinh tế trên cơ sở góp ý của Sở Tài chính và các hồ sơ có liên quan để đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định.

+ Về sự phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Khu kinh tế

Đông Nam Quảng Trị chưa được đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

+ Mật độ xây dựng: Đây là dự án trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà Năm Gân, trên cơ sở quy hoạch đã được phê duyệt, ý kiến của Sở Nông nghiệp và PTNT và các Sở, ngành liên quan, đề nghị BQL Khu kinh tế xem xét tính phù hợp mật độ xây dựng của dự án.

- Về nội dung 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:

Hiện tại, Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh chưa vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn tỉnh.

- Một số nội dung khác:

+ Về thời gian thuê đất, miễn tiền thuê đất: Thời gian thuê đất của dự án không quá 50 năm.

+ Dự án đầu tư trong Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị được ưu đãi đầu tư, trong đó có miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định 46/2004/NĐ-CP nên việc thuê đất được áp dụng thực hiện không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Hiện trạng khu đất: Tổng diện tích khu đất xin thực hiện dự án là 19,8ha, gồm đất rừng phòng hộ, đất trồng cây hàng năm, đất bằng chưa sử dụng nên khi dự án được chấp thuận, nhà đầu tư làm việc với các đơn vị có liên quan để thực hiện thủ tục về lập phương án trồng rừng thay thế, chuyển mục đích sử dụng đất, rừng và giải phóng mặt bằng theo quy định.

* Về lĩnh vực môi trường:

Dự án Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà Năm Gân – Triệu Phong của Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh làm chủ đầu tư, có quy mô diện tích là 19,8ha (theo quy hoạch sử dụng đất là đất rừng phòng hộ). Căn cứ mục 2, Phụ lục II Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ, Dự án thuộc đối tượng lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

Đề nghị Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi cơ quan có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công (trường hợp dự án chỉ yêu cầu thiết kế một bước).

Giải trình của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh tại Văn bản số 01/CV/TX ngày 01/7/2020:

Về Lĩnh Vực môi trường: hiện Công ty đã ký hợp đồng thuê Trung Tâm Quan Trắc Tài Nguyên và môi trường để lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Dự kiến hoàn tất cuối tháng 7/2020 và trình hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường phê duyệt./.

Số: /QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày tháng 9 năm 2020

Dự thảo

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh nộp ngày 15/6/2020 và hồ sơ bổ sung nộp ngày 17/7/2020, ngày 17/8/2020 và ngày 28/8/2020;

Xét Báo cáo thẩm định số .../BC-KKT ngày .../9/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Quảng Trị,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TÂM XANH**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3200700678 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp, đăng ký lần đầu ngày 12/11/2019, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/5/2020.

Địa chỉ trụ sở chính: 06 Ngô Quyền, thị trấn Hải Lăng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam.

Điện thoại: 0945 028 552

Email: tamxanh@gmail.com

- Người đại diện theo pháp luật của công ty: bà Nguyễn Thị Thanh Khiết, sinh ngày 07/8/1972, quốc tịch Việt Nam, Chứng minh nhân dân số 191263622 cấp ngày 17/4/2009 tại Công an tỉnh Quảng Trị.

Địa chỉ thường trú tại số 06 Ngô Quyền, thị trấn Hải Lăng, huyện Hải

Lăng, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam; chỗ ở hiện nay tại số 06 Ngô Quyền, thị trấn Hải Lăng, huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam.

Điện thoại: 0945 028 552

Email: tamxanh@gmail.com

Chức vụ: Giám đốc.

Thực hiện dự án đầu tư với các nội dung sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: **TRANG TRẠI TRỒNG VÀ PHÁT TRIỂN VÙNG NGUYÊN LIỆU TRÀM NĂM GÂN – TRIỆU PHONG**

2. Mục tiêu dự án:

TT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành (Ghi tên ngành cấp 4 theo VSIC)	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
01	Trồng cây trà m năm gân tập trung để phát triển vùng nguyên liệu cung cấp cho công nghiệp dược phẩm, vừa đảm bảo mục tiêu khu cây xanh cách ly theo quy hoạch được phê duyệt	Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm	0128

3. Quy mô dự án:

a) Công suất thiết kế: Vùng nguyên liệu 19,8ha, thu hoạch được 228 tấn lá/năm, tương ứng 22,8 tấn tinh dầu/năm.

b) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Trồng cây trà m năm gân tập trung để phát triển vùng nguyên liệu cung cấp cho công nghiệp dược phẩm, vừa đảm bảo mục tiêu khu cây xanh cách ly theo quy hoạch được phê duyệt.

4. Địa điểm thực hiện dự án: xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong, thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

5. Diện tích mặt đất sử dụng: 19,8ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng), trong đó:

6.1. Vốn góp để thực hiện dự án đầu tư là: 6.600.000.000 đồng (sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng), chiếm 66% tổng vốn đầu tư.

Tiền độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh góp 6.600.000.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm triệu đồng), bằng tiền mặt là vốn của công ty, chiếm 100% vốn góp, tiền độ góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án và hoàn thành việc góp vốn chậm nhất vào ngày 31/7/2020.

6.2. Vốn huy động: 3.400.000.000 đồng (ba tỷ, bốn trăm triệu đồng), chiếm 34% tổng vốn đầu tư, huy động từ các tổ chức tín dụng trong nước.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 30 năm, kể từ ngày được quyết định chủ trương đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

- Chuẩn bị đầu tư: Đến Quý IV/2020: Hoàn thành thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, thuê đất.

- Tiến độ cải tạo đất và trồng cây:

+ Quý I/2021: Cải tạo đất, chuẩn bị cây giống;

+ Quý III/2021: Hoàn thành cải tạo đất;

+ Quý IV/2021: Hoàn thành việc trồng cây.

- Tiến độ thực hiện mục tiêu dự án: Quý I/2022 đưa dự án vào hoạt động và bắt đầu cung cấp sản phẩm vào quý I/2023 (cây được thu hoạch lá sau 2 năm)

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

Dự án đầu tư Trang trại trồng và phát triển vùng nguyên liệu trà Nam Tân – Triệu Phong của Công ty cổ phần ĐT&PT Tâm Xanh tại xã Triệu Trạch, huyện Triệu Phong thuộc Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư và được đầu tư tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định Điều 16 Luật Đầu tư.

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Cơ sở pháp lý của ưu đãi: theo quy định tại Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Đối tượng và điều kiện hưởng ưu đãi: Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

- Cơ sở pháp lý của ưu đãi: theo quy định tại Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01/9/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

- Đối tượng và điều kiện hưởng ưu đãi: Dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư, được đầu tư tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 16 Luật Đầu tư.

3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất:



- Cơ sở pháp lý của ưu đãi: theo quy định tại Nghị định 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, khu công nghệ cao; Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

- Đối tượng và điều kiện hưởng ưu đãi: Dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư, được đầu tư tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 16 Luật Đầu tư.

4. Các hình thức hỗ trợ ưu đãi đầu tư: Được hưởng các chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư của tỉnh Quảng Trị theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 39/2016/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Trị.

Điều 3. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án.

1. Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định tại Điều 1 Quyết định này;

2. Tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam 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; Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị - giai đoạn 2 được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 24/12/2019;

3. Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, lao động, bảo vệ phát triển rừng, lâm nghiệp và quy định của pháp luật có liên quan; đảm bảo an toàn, an ninh, phòng chống cháy nổ, phòng ngừa ô nhiễm môi trường và phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan bảo đảm an ninh trật tự, quốc phòng trong quá trình triển khai thực hiện dự án và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng;

4. Thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 27 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;

5. Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 53 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 và pháp luật liên quan; cung cấp các văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Thời hạn hiệu lực của quyết định chủ trương đầu tư

1. Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi hết thời hạn hoạt động của dự án theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Quyết định này.

2. Quyết định chủ trương đầu tư sẽ chấm dứt hiệu lực trong trường hợp Dự án đầu tư chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư năm

2014.

Điều 5. Quyết định này được lập thành 03 (ba) bản gốc; Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tâm Xanh được cấp 01 bản, 01 bản gửi Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Quảng Trị và 01 bản lưu tại UBND tỉnh Quảng Trị./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5 (bản gốc);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TNMT, NN&PTNT, TC;
- UBND huyện Triệu Phong;
- CVP, các PVP;
- Lưu: VT, NN.

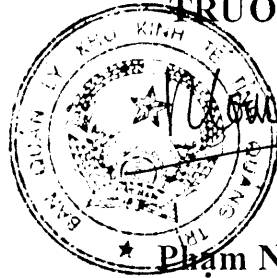
**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Văn Hưng

Quảng Trị, ngày tháng 9 năm 2020.

BQL KHU KINH TẾ - Trình ký

TRƯỞNG BAN



Phạm Ngọc Minh