

Số: 1569/BKHĐT-QLKKT

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2024

V/v hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu
tư dự án đầu tư xây dựng và kinh
doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp
Vinhomes Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh
(báo cáo lần 2)

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái tại công văn số 6548/VPCP-CN ngày 24/8/2023 của Văn phòng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (KCN) Vinhomes Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh (Dự án), Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Thủ tướng Chính phủ như sau:

1. Quá trình xử lý hồ sơ dự án

Trên cơ sở hồ sơ dự án, ý kiến thẩm định của 08 Bộ (Quốc phòng, Công an, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính) và Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Hà Tĩnh, căn cứ quy định của pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã lập báo cáo thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ tại công văn số 5812/BC-BKHĐT ngày 21/7/2023.

Tại công văn số 6548/VPCP-CN ngày 24/8/2023 của Văn phòng Chính phủ, Phó Thủ tướng Lê Minh Khái có ý kiến như sau: (1) UBND tỉnh Hà Tĩnh tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 5182/BC-BKHĐT ngày 21/7/2023 để hoàn thiện hồ sơ, gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư để hoàn tất thủ tục thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ; (2) Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, UBND tỉnh Hà Tĩnh và cơ quan, đơn vị có liên quan: (i) Làm rõ quy định về điều kiện cho thuê đất, cơ sở pháp lý và thẩm quyền quyết định việc đấu giá hay không đấu giá đối với 54,5 ha đất đã được giải phóng mặt bằng; (ii) Có ý kiến thẩm định về khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án như ý kiến yêu cầu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản nêu trên, gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư theo quy định.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo nêu trên, Bộ Tài nguyên và Môi trường có công văn số 602/BTNMT-QHPTTND ngày 26/01/2024¹ và UBND tỉnh Hà Tĩnh có công văn số 4490/UBND-KT₁ ngày 24/8/2023 gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

(Danh mục tài liệu nêu tại Phụ lục gửi kèm theo)

¹ Trên cơ sở ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh (Công văn số 4891/UBND-KT₁ ngày 12/9/2023) và Bộ Tài chính (Công văn số 14173/BTC-QLCS ngày 25/12/2023)

2. Một số nội dung báo cáo bổ sung, làm rõ

2.1. Phương án xử lý đối với 54,5 ha đất đã được giải phóng mặt bằng

2.1.1. Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁴

Dự án là dự án sử dụng đất KCN, nằm trong khu chức năng của khu kinh tế (KKT) Vũng Áng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai thì “Ban quản lý KKT có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất”. Như vậy, theo quy định này, cơ quan nhà nước có trách nhiệm phải thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo mặt bằng sạch để thu hút đầu tư các dự án thực hiện trong khu chức năng thuộc KKT.

Dự án thực hiện tại KKT Vũng Áng thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư, dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư. Theo đó, Dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai; khoản 3 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; 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 KKT, khu công nghệ cao.

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai và Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), Dự án được thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Theo Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023 khẳng định: “dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN thuộc danh mục, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và được miễn tiền thuê đất (15 năm) nên thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất”. Vì vậy, việc Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes đề xuất giao 54,5ha đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án là bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai.

Trong diện tích khu đất đề xuất thực hiện Dự án không có các tài sản thuộc phạm vi, đối tượng áp dụng, sắp xếp lại theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

⁴ Tại công văn số 4891/UBND-KT1 ngày 12/9/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

2.1.2. Ý kiến của Bộ Tài chính⁵

Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 118, khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai, khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, các quy định hiện hành về việc thu tiền thuê đất trong KKT tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến với Bộ Kế hoạch và Đầu tư theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái; trên cơ sở đó nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền thuê đất; xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và các vấn đề liên quan khác theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.

2.1.3. Ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường⁶

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 151, điểm b khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai, Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ) thì đối với trường hợp có đủ cơ sở khẳng định Dự án (bao gồm cả 54,5 ha đất đã giải phóng mặt bằng) thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất do thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư (trừ trường hợp chỉ được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án) và không thuộc trường hợp sử dụng đất thương mại, dịch vụ, sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

2.1.4. Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Trên cơ sở ý kiến của các Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh Hà Tĩnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng:

(1) Theo nguyên tắc thẩm định hồ sơ dự án nêu tại mục 2 Phần II công văn số 5812/BC-BKHĐT ngày 21/7/2023, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các Bộ và UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình. Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm về những nội dung được giao thẩm định theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư và không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

(2) Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai quy định không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê quy định tại Điều 110 Luật Đất đai.

Mục tiêu hoạt động của Dự án thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa điểm thực hiện dự án tại thị xã Kỳ Anh thuộc địa bàn cấp huyện có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định tại điểm 2 mục III Phần A Phụ lục II và số thứ tự 23 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Dự án thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất 15 năm sau thời gian được miễn tiền thuê

⁵ Tại công văn số 14173/BTC-QLCS ngày 25/12/2023 của Bộ Tài chính.

⁶ Tại công văn số 602/BTNMT-QHPTTND ngày 26/01/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP. Dự án không thuộc đối tượng đấu giá quyền sử dụng đất, không thuộc đối tượng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ). Căn cứ quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, điểm c khoản 2 và điểm đ khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Dự án thuộc trường hợp cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Nội dung này cũng đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh có ý kiến thống nhất tại các công văn gửi các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư. Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến Dự án được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

(3) Đối với 54,5 ha đất đã giải phóng mặt bằng thì đã đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai để hoàn thiện các thủ tục thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phần diện tích đất này chỉ là một phần diện tích trong khu đất thực hiện Dự án (thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất). Do đó, việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với riêng phần diện tích 54,5 ha mà không điều chỉnh giảm, tách riêng phần diện tích này ra khỏi Dự án là không khả thi và đến nay, UBND tỉnh Hà Tĩnh và nhà đầu tư không đề xuất việc này.

(4) Căn cứ quy định tại điểm b khoản 4 Điều 69 Luật Đầu tư; khoản 3 Điều 23, khoản 2 Điều 33 và điểm a khoản 5 Điều 34 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, UBND tỉnh Hà Tĩnh có thẩm quyền và chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc thống kê, kiểm kê đất đai, hiện trạng sử dụng đất và các nội dung đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận, thẩm định, phê duyệt.

Căn cứ quy định và các lý do nêu trên, việc cho thuê đất đối với Dự án, trong đó có phần diện tích 54,5 ha đất đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai hiện hành và thực tế của Dự án. Đối với việc hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích 54,5 ha, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị giao UBND tỉnh Hà Tĩnh chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, không để làm thất thoát tài sản nhà nước.

2.2. Về khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án

2.2.1. Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁷

- Dự án đề xuất phù hợp Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm

⁷ Tại công văn số 4891/UBND-KT1 ngày 12/9/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022.

- Căn cứ Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, Kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2021-2025, UBND tỉnh Hà Tĩnh đã có Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 20/6/2022 về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, giai đoạn 2021 - 2030 cho các huyện, thành phố, thị xã; trong đó tại thị xã Kỳ Anh chỉ tiêu đất trồng lúa được phép chuyển mục đích sử dụng là 1.617,88 ha.

- Theo Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022: chỉ tiêu đất trồng lúa được phép chuyển mục đích sử dụng trên địa bàn thị xã Kỳ Anh đến năm 2030 theo Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Kỳ Anh đã được phê duyệt là 1.617,88 ha; trong đó, diện tích đất trồng lúa bị ảnh hưởng bởi Dự án là 757,65 ha.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn thị xã Kỳ Anh theo kế hoạch sử dụng đất năm 2022 là 1.175,15 ha (đã thực hiện năm 2022 là 78,51ha); diện tích còn lại đã chuyển tiếp sang Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 để thực hiện 1.096,64 ha.

Như vậy, chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất lúa đảm bảo đáp ứng điều kiện để thực hiện Dự án và phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022.

Về hồ sơ đề nghị thẩm định việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trình Thủ tướng Chính phủ (theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 32 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP):

(1) Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 và Báo cáo thuyết minh kèm theo;

(2) Trích lục bản đồ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm 2023 của thị xã Kỳ Anh đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2023;

(3) Phương án sử dụng tầng đất mặt (theo quy định của Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác).

2.2.2. Ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường⁸

Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ không thuộc trường hợp phải lập hồ sơ

⁸ Tại công văn số 602/BTNMT-QHPTNĐ ngày 26/01/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án.

Về đánh giá điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án khi xem xét quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP thì việc thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trong trường hợp này phải đảm bảo tiêu chí, điều kiện quy định tại Điều 68a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP). Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện Dự án phải tuân thủ đúng, đầy đủ quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2.2.3. Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Tại mục III.6.3 công văn số 5812/BC-BKHĐT, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có ý kiến về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trong khu vực đề xuất thực hiện Dự án. Trên cơ sở ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁹ và Bộ Tài nguyên và Môi trường¹⁰, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng:

Theo hồ sơ dự án, hiện trạng sử dụng đất trong khu vực đề xuất thực hiện Dự án có 757,65 ha đất trồng lúa (trong đó có 745,57 ha đất trồng lúa 01 vụ và 12,08 ha đất trồng lúa 02 vụ). Do đó, nhu cầu cần chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án là rất lớn. UBND tỉnh Hà Tĩnh đã thẩm định chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất lúa đảm bảo đáp ứng điều kiện để thực hiện Dự án và phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022. Về vấn đề này, UBND tỉnh Hà Tĩnh cần lưu ý:

+ Tại Nghị quyết 115/NQ-CP ngày 05/9/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội về quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2025, tầm nhìn đến 2050, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 05 năm 2021 - 2025, Chính phủ đã đề ra một số nhiệm vụ, giải pháp trong đó có việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan theo hướng hạn chế và kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi đất trồng lúa, nhất là đất chuyên trồng lúa nước sang đất phi nông nghiệp, đặc biệt là đất KCN.

+ Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa có khả năng ảnh hưởng đến cuộc sống và việc làm của người dân sau khi bị thu hồi đất. Do đó, đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh:

(i) Chịu trách nhiệm toàn diện trước Chính phủ và pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa và các loại đất nông nghiệp khác trong khu vực thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, quy định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa. Việc quyết định và thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa và các loại đất khác cần đảm bảo điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy

⁹ Tại công văn số 4891/UBND-KT1 ngày 12/9/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

¹⁰ Tại công văn số 602/BTNMT-QHPTTND ngày 26/01/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

định của Luật Đất đai và các văn bản có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; tạo điều kiện, bố trí, giải quyết việc làm cho người dân hoặc bố trí quỹ đất khác cho các hộ dân bị thu hồi đất canh tác hoặc có giải pháp khác phù hợp, đảm bảo sự đồng thuận của người dân trong khu vực thực hiện Dự án, tránh xảy ra khiếu kiện phức tạp.

(ii) Đảm bảo việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa trong khu vực thực hiện Dự án nằm trong chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp còn lại chưa thực hiện hết của tỉnh Hà Tĩnh và đảm bảo tuân thủ chỉ tiêu đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg và Quyết định số 1363/QĐ-TTg; xác định tổng diện tích đất trồng lúa cần phải duy trì để phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và an ninh lương thực trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; tổng hợp các số liệu về đất lúa 02 vụ và việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa để thực hiện các dự án, trên cơ sở đó, xây dựng phương án tổng thể về sử dụng đất trồng lúa 02 vụ phù hợp với Nghị quyết 115/NQ-CP.

(iii) Có kế hoạch bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả đất trồng lúa khác để bù lại phần đất trồng lúa bị chuyển đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 134 Luật Đất đai và yêu cầu Nhà đầu tư khi được thuê đất để thực hiện Dự án phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 134 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

(iv) Yêu cầu Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về việc phải bóc riêng tầng đất mặt trên đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước để sử dụng vào mục đích nông nghiệp theo quy định tại Điều 57 Luật Trồng trọt và Điều 14 Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác. Phương án sử dụng tầng đất mặt là thành phần hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất. Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc bóc tách, sử dụng tầng đất mặt.

2.3. Về việc chuyển đổi đất quy hoạch lâm nghiệp (46 ha)

Theo hồ sơ dự án, trong khu vực đề xuất thực hiện Dự án có quy hoạch khoảng 46 ha đất lâm nghiệp, đối tượng quy hoạch là đất trồng rừng phòng hộ. Tại mục III.6.3 công văn số 5812/BC-BKHĐT, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có ý kiến đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh: (i) Rà soát, làm rõ việc thực hiện Dự án có phù hợp với phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững tại Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh hay không; trường hợp không phù hợp với phương án này trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thì Dự án chỉ đáp ứng điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi điều chỉnh quy hoạch này; (ii) Phối hợp chặt chẽ với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong quá trình xây dựng quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp và pháp luật về quy hoạch để bảo đảm sự phù hợp của nội dung về lâm nghiệp trong quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt với nội dung Quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia đang được tổ chức lập.

Tại công văn số 4891/UBND-KT1 ngày 12/9/2023, UBND tỉnh Hà Tĩnh đã có ý kiến:

- Dự án đã có trong Phương án phát triển các KCN tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 1363/QĐ-TTg. Theo Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh được phê duyệt, quy mô diện tích đất dự kiến sử dụng của KCN trung tâm lô CN4, CN5 là 1.235 ha. Theo Phương án khoanh vùng đất đai tỉnh Hà Tĩnh đã được tích hợp trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh, vị trí đề xuất thực hiện Dự án được quy hoạch là KCN trung tâm Lô CN4, CN5. Do đó, Nhà đầu tư đề xuất dự án với quy mô diện tích sử dụng đất 964,844 ha là đảm bảo phù hợp Quy hoạch tỉnh.

- Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND. Theo đó, khu đất đề xuất thực hiện Dự án được đưa vào phương án quy hoạch với chỉ tiêu đất KCN có tổng diện tích 1.099,43 ha (lô số 62, 63 trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

- Diện tích khu vực đề xuất thực hiện Dự án đã được đưa vào Kế hoạch sử dụng đất 5 năm tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2025; đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND với tổng diện tích đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm 2023 là 1.428,51 ha.

- Qua rà soát các chương trình, dự án đầu tư về bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh từ trước đến nay thì chưa có chương trình, dự án nào đầu tư kinh phí để trồng rừng trên diện tích 46 ha đất quy hoạch để phát triển rừng phòng hộ trong khu vực đề xuất thực hiện Dự án và chưa chuyển đổi đất hiện trạng thành đất rừng phòng hộ.

- Thực tế kiểm tra hiện trường, trên diện tích 46 ha có hiện trạng là đất trống, không có cây rừng theo định nghĩa tại Điều 2 Luật Lâm nghiệp.

Như vậy, toàn bộ diện tích 964,844 ha đề xuất thực hiện Dự án (trong đó bao gồm khoảng 46 ha đất quy hoạch lâm nghiệp) đã được quy hoạch là đất KCN để đầu tư xây dựng các KCN theo định hướng phát triển Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, định hướng đến năm 2050. Các quy hoạch khác thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp tỉnh phải cập nhật, điều chỉnh phù hợp với Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg, UBND tỉnh Hà Tĩnh cam kết chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các thủ tục theo quy định trước khi triển khai.

Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã có công văn số 3323/BNN-KH ngày 23/5/2023 nêu rõ không phải thực hiện các hồ sơ, thủ tục về quyết định chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng theo pháp luật về lâm nghiệp.

Trên cơ sở ý kiến rà soát và cam kết của UBND tỉnh Hà Tĩnh tại công văn số 4891/UBND-KT1 và ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn¹¹, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng phần diện tích đất quy hoạch rừng (46 ha) trong khu

¹¹ Công văn số 3323/BNN-KH ngày 23/5/2023 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

vực đề xuất thực hiện Dự án đã được các cơ quan này xác định là không phải thực hiện trình tự, thủ tục quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định tại Điều 20 Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP. Sau khi Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND tỉnh Hà Tĩnh thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất quy hoạch rừng phòng hộ (46 ha) để thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong quá trình xây dựng quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp và pháp luật về quy hoạch để bảo đảm sự phù hợp của nội dung về lâm nghiệp trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt với nội dung Quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia đang được tổ chức lập.


III. Kiến nghị

Trên cơ sở hồ sơ dự án, ý kiến thẩm định, giải trình bổ sung của các Bộ và UBND tỉnh Hà Tĩnh, ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ và ý kiến thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại công văn số 5812/BC-BKHĐT ngày 21/7/2023 và văn bản này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng hồ sơ dự án đủ điều kiện trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Điều 9, khoản 1 Điều 10 và khoản 4 Điều 74 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư kính trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo dự thảo Quyết định chủ trương đầu tư Dự án đã được Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư ký tắt).

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TC, TN&MT, QP, CA, NN&PTNT, XD, GTVT, CT;
- UBND tỉnh Hà Tĩnh;
- Ban Quản lý KKT tỉnh Hà Tĩnh;
- Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes (số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội);
- Lưu: VT, QLKKT (P. .

BỘ TRƯỞNG



Nguyễn Chí Dũng

**PHỤ LỤC DANH MỤC TÀI LIỆU**

(Gửi kèm theo công văn số **1569**/BKHDĐT-QLKKT ngày **05/02**/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

1. Công văn số 5812/BC-BKHĐT ngày 21/7/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
2. Công văn số 4490/UBND-KT1 ngày 24/8/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.
3. Công văn số 4891/UBND-KT1 ngày 12/9/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.
4. Công văn công văn số 14173/BTC-QLCS ngày 25/12/2023 của Bộ Tài chính.
5. Công văn số 602/BTNMT-QHPTTND ngày 26/01/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Số: /QĐ-TTg

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng
khu công nghiệp Vinhomes Vững Áng, tỉnh Hà Tĩnh**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes nộp ngày 10 tháng 02 năm 2023 và hồ sơ được bổ sung, hoàn thiện nộp ngày 24 tháng 5 năm 2023;

Xét báo cáo thẩm định số 5182/BC-BKHĐT ngày 21 tháng 7 năm 2023 và công văn số /BKHĐT-QLKKT ngày tháng 02 năm 2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

- Nhà đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes.
- Tên dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vững Áng.
- Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.
- Quy mô sử dụng đất của dự án: 964,84 ha.



5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 13.276,491 tỷ đồng (Mười ba nghìn hai trăm bảy mươi sáu tỷ bốn trăm chín mươi một triệu đồng), trong đó vốn góp của nhà đầu tư là 1.991,473 tỷ đồng (Một nghìn chín trăm chín mươi một tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm kể từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: khu công nghiệp trung tâm lô CN4, CN5 khu kinh tế Vũng Áng, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 72 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của các Bộ có liên quan:

a) Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm về những nội dung được giao thẩm định chủ trương đầu tư dự án và thực hiện quản lý nhà nước về khu công nghiệp theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan.

b) Các Bộ, ngành có liên quan chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định chủ trương đầu tư dự án thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh:

a) Đảm bảo tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về sự phù hợp của dự án với các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành.

b) Bảo đảm điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; có kế hoạch bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa khác để bù lại đất trồng lúa bị chuyển đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 134 Luật Đất đai; thực hiện đúng các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thu hồi chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích 54,5 ha về ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật, không để làm thất thoát tài sản nhà nước.

c) Chịu trách nhiệm về việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và đến năm 2025 được phân bổ cho tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thời

kỳ 2021 - 2030, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 -2025 và chỉ tiêu sử dụng đất tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

d) Phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong quá trình xây dựng quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia, bảo đảm sự phù hợp của nội dung về lâm nghiệp trong quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt với nội dung Quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia đang được tổ chức lập.

e) Chỉ đạo Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh và các cơ quan có liên quan:

- Yêu cầu nhà đầu tư cụ thể hóa tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 8 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP để quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Giám sát, đánh giá việc thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 8 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa, khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và việc thực hiện cam kết theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; giám sát, đánh giá đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Điều 70 Luật Đầu tư.

- Có giải pháp hỗ trợ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành trong khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng phù hợp với định hướng phát triển trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh và tăng cường sự liên kết giữa các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, trong đó lưu ý ý kiến của Bộ Công Thương về việc thực hiện cụm liên kết ngành trong khu kinh tế Vũng Áng.

- Giám sát việc xây dựng cơ sở lưu trú (khu nhà ở cho chuyên gia và công nhân) theo quy định tại khoản 23 Điều 2, khoản 12 Điều 7 và Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; chỉ đạo các cơ quan có liên quan phối hợp với nhà đầu tư lập phương án cụ thể để đầu tư xây dựng nhà ở, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.

- Đảm bảo vị trí và quy mô diện tích của dự án được thực hiện phù hợp với chủ trương đầu tư Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch xây dựng khu công nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoàn thiện thủ tục xây dựng theo quy định; cơ cấu sử dụng đất của dự án và khoảng cách an toàn về môi trường tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; đầu tư xây dựng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng đảm bảo kết nối với các phân khu còn lại của khu công nghiệp trung tâm CN4, CN5 với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại và có sự kết nối về hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng để tạo điều kiện thuận lợi cho thu hút các dự án đầu tư

thực hiện cụm liên kết ngành.

- Theo dõi, giám sát trong quá trình thực hiện dự án, nếu xuất lộ hiện vật, di vật, cổ vật có giá trị lịch sử văn hóa thì yêu cầu nhà đầu tư tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa.

3. Trách nhiệm của Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes (nhà đầu tư):

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ dự án và văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Sử dụng vốn góp chủ sở hữu theo đúng cam kết và tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; tăng vốn góp chủ sở hữu hoặc phải có phương án huy động các nguồn vốn hợp pháp khác trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn tín dụng cho dự án; đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản khi thực hiện hoạt động kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; có phương án cụ thể về việc thu hồi các khoản phải thu.

c) Chỉ được thực hiện dự án sau khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, bao gồm được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa và có trách nhiệm nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 134 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai; có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về việc phải bóc riêng tầng đất mặt trên đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước để sử dụng vào mục đích nông nghiệp theo Điều 57 Luật Trồng trọt và Điều 14 Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác.

d) Có trách nhiệm hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đã được giải phóng mặt bằng theo đúng quy định của pháp luật.

đ) Thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

e) Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

g) Thực hiện cam kết thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP và khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; chỉ được thực hiện phần diện tích còn lại của dự án sau khi phần diện tích (500 ha) của dự án thu hút đầu tư theo đúng tiến độ, cam kết và đáp ứng điều kiện thực hiện cụm liên kết ngành quy định tại khoản

3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; phải điều chỉnh quy mô diện tích của dự án từ 964,84 ha xuống còn tối đa là 500 ha theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trong trường hợp không đáp ứng tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành như đã cam kết.

h) Đảm bảo xây dựng và phát triển khu công nghiệp phù hợp với định hướng phát triển vùng và liên kết vùng nêu tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Quốc hội về Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và định hướng phát triển ngành công nghiệp trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, nhà đầu tư quy định tại Điều 1 và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.


Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Quốc phòng, Công an, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng và Tài chính;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh;
- Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg; các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, TGD Công TTĐT;
- Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes;
- Lưu: VT, CN (2b).

**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**

Lê Minh Khái

1cc. P. Trung -> C. Phuong (25/7) 

ALCCT


BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 5812/BC-BKHĐT

Hà Nội, ngày 21 tháng 7 năm 2023

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh
kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (KCN) Vinhomes Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh (Dự án) do Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes (Nhà đầu tư) đề xuất.

Căn cứ hồ sơ dự án, ý kiến của các cơ quan có liên quan, quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và các quy định khác của pháp luật có liên quan, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định hồ sơ dự án và báo cáo Thủ tướng Chính phủ như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN THEO ĐỀ XUẤT CỦA NHÀ ĐẦU TƯ¹

1. Nhà đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes².
2. Tên dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Vinhomes Vũng Áng.
3. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN.
4. Quy mô sử dụng đất của dự án: 964,84 ha.
5. Địa điểm thực hiện dự án: KCN trung tâm lô CN4, CN5 khu kinh tế (KKT) Vũng Áng, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.
6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 13.276,491 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Nhà đầu tư là 1.991,473 tỷ đồng và vốn huy động là 11.285,017 tỷ đồng.
7. Tiến độ thực hiện dự án: từ Quý III năm 2023 đến Quý IV năm 2030³.

¹ Tại Đề xuất dự án đầu tư gửi kèm Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư ngày 10/02/2023 của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes.

² Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108543629 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 11/12/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/9/2022. Địa chỉ: số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Người đại diện pháp luật: bà Mai Hương Nội, chức danh: Tổng Giám đốc, Căn cước công dân số 001169008485 do Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân cư cấp ngày 20/10/2016.

³ Quý III/2023: Hoàn thành thủ tục pháp lý về KCN và quy hoạch.

Quý IV/2023 - Quý I/2026: giải phóng mặt bằng khoảng 500 ha; xây dựng và đưa hạ tầng KCN đã xây dựng vào hoạt động kinh doanh.

Quý II/2026 - Quý IV/2029: giải phóng mặt bằng với diện tích còn lại (464,84 ha); xây dựng hạ tầng KCN phần diện tích còn lại của KCN.

Từ Quý IV/2030: hoàn tất dự án hạ tầng KCN.

8. Thời hạn thực hiện dự án: 70 năm kể từ ngày được cấp quyết định giao đất, cho thuê đất.

II. HỒ SƠ, TÀI LIỆU VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Hồ sơ, tài liệu thẩm định

- Hồ sơ dự án do Nhà đầu tư bổ sung và hoàn thiện⁴ theo quy định. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 33 và khoản 1 Điều 35 Luật Đầu tư, hồ sơ dự án đầy đủ thành phần và hợp lệ.

- Ý kiến thẩm định của 08 Bộ và Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Hà Tĩnh.

- Một số văn bản khác có liên quan đến Dự án.

(Quá trình xử lý hồ sơ dự án và các tài liệu có liên quan tới Dự án nêu tại các mục A và D.II Phụ lục gửi kèm theo).

2. Nguyên tắc thẩm định

- Hồ sơ dự án được Bộ Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận trước ngày Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý KCN và KKT có hiệu lực thi hành (15/7/2022).

Dự án có quy mô diện tích là 964,84 ha; Nhà đầu tư⁵ đề xuất và cam kết thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên ngành với tổng vốn đầu tư của các dự án trong cụm liên kết ngành tối thiểu tương đương 02 tỷ đô la Mỹ theo quy định tại khoản 4 Điều 2 và khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; cam kết tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 8 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 74 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, trình tự, thủ tục, điều kiện đầu tư hạ tầng KCN thực hiện theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Bộ Kế hoạch và Đầu tư được tiếp tục sử dụng các ý kiến, nội dung đã được thẩm định trước đó của các Bộ và UBND tỉnh Hà Tĩnh để lập báo cáo thẩm định hồ sơ dự án với quy mô diện tích sử dụng đất là 964,84 ha tại văn bản này theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 74 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

- Nội dung thẩm định: Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và điều kiện đầu tư hạ tầng KCN quy định tại Điều 9 và khoản 1 Điều 10 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

- Trách nhiệm thẩm định: Trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các Bộ, UBND tỉnh Hà Tĩnh và Nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 3, điểm b khoản 4 Điều 69 Luật Đầu tư, các khoản 1 và 3 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trong đó:

(i) Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự án và những nội dung được giao thẩm định theo quy định tại các khoản 3 và 4

⁴ Nhà đầu tư đã bổ sung, hoàn thiện hồ sơ dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 33 và khoản 1 Điều 35 Luật Đầu tư, các khoản 2 và 3 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, nộp tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư ngày 16/02/2023 và bổ sung tài liệu có liên quan vào ngày 24/5/2023.

⁵ Văn bản số 022/CV-VHIZ ngày 22/12/2022 của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes.

Điều 33 Luật Đầu tư, Điều 9 và khoản 1 Điều 10 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; không chịu trách nhiệm về các nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó;

(ii) Các Bộ và UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình; UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, thông tin cung cấp có liên quan đến Dự án theo quy định của pháp luật;

(iii) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ dự án và văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

III. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH⁶

1. Đánh giá sự phù hợp của Dự án với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch tỉnh⁷

1.1. Sự phù hợp của Dự án với Quy hoạch tổng thể quốc gia, các quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh

- Theo định hướng phát triển vùng và liên kết vùng nêu tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15⁸ của Quốc hội thì vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung được định hướng xây dựng khu vực ven biển Thanh Hóa - Nghệ An - Hà Tĩnh trở thành trung tâm phát triển công nghiệp của vùng và cả nước; phát triển các ngành công nghiệp lọc hóa dầu, luyện kim, cơ khí chế tạo, công nghiệp chế biến nông, lâm, thủy sản, năng lượng tái tạo; xây dựng các trung tâm dịch vụ logistics.

Việc thực hiện Dự án sẽ góp phần thực hiện định hướng nêu trên. Sau khi Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND tỉnh Hà Tĩnh có trách nhiệm chỉ đạo Nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan thu hút các ngành, nghề theo định hướng các ngành công nghiệp địa bàn vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung theo quy định tại Nghị quyết số 81/2023/QH15.

- 08 quy hoạch ngành quốc gia⁹ đã được phê duyệt không có nội dung quy hoạch liên quan đến Dự án. UBND tỉnh Hà Tĩnh¹⁰ xác nhận vị trí đề xuất thực hiện Dự án được quy hoạch là KCN trung tâm (Lô CN4, CN5) theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, định hướng đến năm 2050. Như vậy, có

⁶ Theo quy định tại các điểm a, b, c, d và g khoản 3 và điểm b khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư (được bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Luật số 03/2022/QH15); khoản 8 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP; Điều 9 và khoản 1 Điều 10 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Báo cáo không đánh giá các nội dung quy định tại các điểm đ, e khoản 3 và điểm c khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư vì Dự án không sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao; không xây dựng nhà ở, khu đô thị và do nhà đầu tư trong nước thực hiện.

⁷ Thẩm định sự phù hợp của Dự án với các loại quy hoạch nêu tại Mục B Phụ lục gửi kèm theo.

⁸ Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09/01/2023 của Quốc hội về quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050

⁹ Bao gồm: Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tài nguyên nước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch mạng lưới cơ sở giáo dục nghề nghiệp thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

¹⁰ Văn bản số 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

cơ sở xác định Dự án phù hợp với quy hoạch quốc gia và quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt.

1.2. Sự phù hợp của Dự án với quy hoạch chung xây dựng KKT

Theo hồ sơ dự án và ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh¹¹, vị trí, quy mô diện tích Dự án phù hợp với quy hoạch chung xây dựng KKT Vũng Áng đã được phê duyệt và nằm hoàn toàn trong phạm vi quy hoạch phân khu xây dựng KCN trung tâm lô CN4, CN5 - KKT Vũng Áng được UBND tỉnh phê duyệt¹².

Bộ Xây dựng¹³ có ý kiến: Vị trí, chức năng đề xuất Dự án phù hợp với Quy hoạch chung thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2035 đã được phê duyệt¹⁴; Quy hoạch phân khu xây dựng KCN trung tâm lô CN4, CN5 KKT Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh¹⁵.

Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và ý kiến nêu trên của Bộ Xây dựng, có cơ sở để đánh giá Dự án phù hợp với quy hoạch chung xây dựng KKT Vũng Áng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về xây dựng, UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, đảm bảo Dự án được triển khai phù hợp với vị trí và quy mô diện tích KCN trung tâm lô CN4, CN5 trong quy hoạch chung xây dựng KKT Vũng Áng đã được phê duyệt.

1.3. Sự phù hợp của Dự án với quy hoạch sử dụng đất

(1) Ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường¹⁶: (i) Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg. Do đó, đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh khẳng định sự phù hợp của vị trí, quy mô diện tích, danh mục dự án... trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt; (ii) Cập nhật nhu cầu sử dụng đất của Dự án vào kế hoạch sử dụng đất 5 năm giai đoạn 2021 - 2025 cấp tỉnh, lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021 - 2030, tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025.

(2) Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh¹⁷: Dự án có trong phương án phát triển các KCN tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 của Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh. Theo đó, quy mô diện tích đất dự kiến sử dụng của KCN trung tâm lô CN4, CN5 là 1.235ha, do đó Nhà đầu tư đề xuất dự án với quy mô diện tích sử dụng đất 964,844 ha là đảm bảo phù hợp Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh.

¹¹ Công văn số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

¹² Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

¹³ Công văn số 1509/BXD-QHKT ngày 04/5/2022 của Bộ Xây dựng.

¹⁴ Quyết định số 706/QĐ-TTg ngày 07/6/2018 của Thủ tướng Chính phủ.

¹⁵ Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

¹⁶ Các công văn số 1650/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 01/4/2022, số 584/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023 và số 964/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 23/5/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

¹⁷ Các công văn số 1590/UBND-KT1 ngày 05/4/2022, số 5944/UBND-KT1 ngày 19/10/2022, số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023 và số 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

Chỉ tiêu đất KCN trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến năm 2030 phân bổ cho tỉnh Hà Tĩnh tại Quyết định số 326/QĐ-TTg là 6.025ha; kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025 được phân bổ là 4.986ha, trong đó phần diện tích hiện trạng đã có là 2.718,56ha, vẫn còn 2.267,44ha, đáp ứng chỉ tiêu để thực hiện Dự án.

(3) Trên cơ sở các ý kiến nêu trên của Bộ Tài nguyên và Môi trường và UBND tỉnh Hà Tĩnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

- Về sự phù hợp của Dự án với quy hoạch sử dụng đất quốc gia: Theo Phụ lục số 28 ban hành kèm theo Quyết định số 326/QĐ-TTg, chỉ tiêu đất KCN trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được phân bổ lần lượt là 6.025 ha và 4.986 ha. Căn cứ ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh, có cơ sở để đánh giá Dự án phù hợp với chỉ tiêu đất KCN còn lại của tỉnh Hà Tĩnh trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2025 đã được phê duyệt tại thời điểm hiện nay.

- Về sự phù hợp của Dự án với chỉ tiêu sử dụng đất tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021 - 2030: Theo Phụ lục XVI ban hành kèm theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg, chỉ tiêu sử dụng đất KCN quy hoạch đến năm 2030 của tỉnh Hà Tĩnh là 6.025 ha.

Theo báo cáo của UBND tỉnh Hà Tĩnh¹⁸: (i) khu đất đề xuất thực hiện Dự án được đưa vào phương án Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thị xã Kỳ Anh¹⁹ với chỉ tiêu đất KCN có tổng quy mô diện tích là 1.099,43ha; (ii) diện tích khu vực đề xuất thực hiện Dự án đã được đưa vào Kế hoạch sử dụng đất 5 năm tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2025; đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Kỳ Anh²⁰.

Căn cứ nội dung nêu trên, có cơ sở để đánh giá Dự án phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất KCN quy hoạch đến năm 2030 của tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt.

- UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm về việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án phải đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và đến năm 2025 được phân bổ cho tỉnh Hà Tĩnh tại Quyết định số 326/QĐ-TTg và chỉ tiêu sử dụng đất KCN quy hoạch đến năm 2030 của tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg.

2. Đánh giá nhu cầu sử dụng đất của Dự án

a) Về quy mô diện tích KCN do Nhà đầu tư đề xuất

Theo quy định tại điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, KCN có quy mô diện tích trên 500 ha phải được phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn, mỗi giai đoạn không quá 500 ha; dự án KCN với quy mô diện tích 1.000 ha được xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư trong trường hợp KCN

¹⁸ Tại công văn số 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

¹⁹ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022.

²⁰ Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2023.

thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành với tổng vốn đầu tư của các dự án trong cụm liên kết ngành tối thiểu tương đương 02 tỷ đô la Mỹ hoặc 45.000 tỷ đồng.

Nhà đầu tư đã cam kết thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành²¹, trong đó đề xuất²²: (i) quy mô sử dụng đất của Dự án là 964,8 ha; (ii) tổng vốn đầu tư của các dự án đầu tư trong cụm liên kết ngành đạt tối thiểu 02 tỷ USD hoặc 45.000 tỷ đồng (iii) KCN được định hướng thành KCN chuyên ngành sản xuất và lắp ráp ô tô, công nghiệp phụ trợ cho sản xuất và lắp ráp ô tô; sản xuất và lắp ráp thiết bị, linh kiện phụ tùng khác cho ô tô...(iv) việc thực hiện các mục tiêu cơ bản của Dự án sẽ tạo thành cụm liên kết ngành trong KCN, tạo môi trường, liên kết giữa các doanh nghiệp trong cùng ngành sản xuất ô tô, công nghiệp nặng và doanh nghiệp, tổ chức có liên quan đặt tại KCN.

Về vấn đề này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng: (1) Nhà đầu tư đăng ký đầu tư theo mô hình KCN chuyên ngành. Đây là loại hình KCN mới được quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và cần được khuyến khích phát triển; (2) sản xuất ô tô thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và ngành sản xuất, lắp ráp ô tô thuộc Danh mục sản phẩm công nghiệp hỗ trợ ưu tiên phát triển quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 111/2015/NĐ-CP ngày 03/11/2015 của Chính phủ về phát triển công nghiệp hỗ trợ; (3) vị trí Dự án trong KKT Vũng Áng và thuộc huyện Kỳ Anh là địa bàn ưu đãi đầu tư quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP; (4) đề xuất quy mô sử dụng đất của Dự án (964,84 ha) không vượt quá quy mô diện tích tối đa quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP (1.000 ha). Do đó, việc đề xuất quy mô sử dụng đất của Dự án là 964,84 ha là có cơ sở để xem xét. Để đảm bảo việc thực hiện Dự án đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và tuân thủ quy định của pháp luật về KCN, cụm liên kết ngành, cần thực hiện giám sát và đánh giá hậu kiểm về:

- Thực hiện theo đúng cam kết và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

- Cụm liên kết ngành đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP ngày 26/8/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa.

Trên cơ sở các lý do nêu trên, trường hợp Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị giao UBND tỉnh Hà Tĩnh:

(1) Chỉ đạo Ban Quản lý KKT tỉnh Hà Tĩnh yêu cầu Nhà đầu tư cụ thể hóa tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 8 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP để quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

²¹ Các văn bản số 022/CV/2022-KCNVHM ngày 22/12/2022 và số 009/CV-VHIZ ngày 10/02/2023 (Phụ lục 01) của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes.

²² Tại Đề xuất thực hiện dự án đầu tư ngày 10/02/2023.

(2) Chỉ đạo Ban Quản lý KKT Hà Tĩnh giám sát, đánh giá việc thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP và việc thực hiện cam kết theo quy định tại khoản 3 Điều 9 và điểm b khoản 2 Điều 68 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Nhà đầu tư chỉ được thực hiện phần diện tích còn lại (464,84 ha) của Dự án sau khi phân diện tích (500 ha) của Dự án thu hút đầu tư theo đúng tiến độ đã cam kết và đáp ứng điều kiện thực hiện cụm liên kết ngành quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Trong trường hợp không đáp ứng tiến độ đã cam kết và điều kiện thực hiện thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, UBND tỉnh Hà Tĩnh có trách nhiệm chỉ đạo Ban Quản lý yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh quy mô diện tích sử dụng đất của Dự án cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

Việc cho thuê vượt quá quy mô 500 ha chỉ được xem xét sau khi có đánh giá về tiến độ, mức độ thực hiện cam kết và tính khả thi trong việc đáp ứng điều kiện thực hiện cụm liên kết ngành quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

(3) Có giải pháp hỗ trợ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành trong KCN Vinhomes Vũng Áng phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh Hà Tĩnh trong thời gian tới và tăng cường sự liên kết giữa các KCN trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, trong đó lưu ý ý kiến của Bộ Công Thương²³ về việc thực hiện cụm liên kết ngành trong KKT Vũng Áng.

b) Về cơ cấu sử dụng đất của Dự án

(1) Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh²⁴: khẳng định quy mô và cơ cấu sử dụng đất của Dự án phù hợp với quy hoạch, quy mô và cơ cấu sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu xây dựng KCN trung tâm lô CN4, CN5 đã được phê duyệt (*không vượt quá diện tích toàn khu quy hoạch, đáp ứng các chỉ tiêu về mật độ, tầng cao và hệ số sử dụng đất*), đảm bảo theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng²⁵.

(2) Ý kiến của Bộ Xây dựng²⁶: cơ cấu sử dụng đất của Dự án đảm bảo tuân thủ theo tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong KCN theo quy định tại Bảng 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

(3) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: qua rà soát hồ sơ dự án và ý kiến của Bộ Xây dựng, UBND tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ đất giao thông, cây xanh và các khu kỹ thuật theo cơ cấu sử dụng đất dự kiến của Dự án²⁷ phù hợp với quy định về sử

²³ Công văn số 2053/BCT-KH ngày 20/4/2022 của Bộ Công Thương.

²⁴ Công văn số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

²⁵ Như: Tỷ lệ đất cây xanh 14% (>10%), đất giao thông 12,17% (>10%), đất hạ tầng kỹ thuật 1,94% (>1%).

²⁶ Công văn số 1287/BXD-QHKT ngày 04/4/2023 của Bộ Xây dựng.

²⁷ Theo hồ sơ dự án nộp ngày 16/02/2023, cơ cấu sử dụng đất của KCN Vinhomes Vũng Áng như sau: đất xây dựng nhà máy, kho tàng 662,17 ha (68,63%); đất trung tâm điều hành, dịch vụ, cơ sở lưu trú: 31,45 ha (3,26%); cây xanh - mặt nước: 135,04 ha (14%), trong đó đất cây xanh: 133,96 ha (13,89%), đất mặt nước 1,08 ha (chiếm 0,11%); đất hạ tầng kỹ thuật: 18,72 ha (1,94%) và đất giao thông: 117,46 ha (12,17%).

dụng đất tại mục 2.5.3 Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

Tại Quyết định số 390/QĐ-UBND, cơ cấu sử dụng đất của KCN trung tâm lô CN4, CN5 có quy hoạch đất xây dựng nhà ở chuyên gia, công nhân. Việc thực hiện quy hoạch này cần tuân thủ quy định tại khoản 23 Điều 2, khoản 12 Điều 7 và Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

Căn cứ quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về KCN, sau khi Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND tỉnh Hà Tĩnh có trách nhiệm chỉ đạo Ban Quản lý KKT tỉnh Hà Tĩnh và các cơ quan có liên quan:

(i) Giám sát việc xây dựng khu nhà ở cho chuyên gia và công nhân theo quy định tại khoản 23 Điều 2, khoản 12 Điều 7 và Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, trong đó lưu ý phần đất dịch vụ trong KCN chỉ được xây dựng cơ sở lưu trú theo quy định của pháp luật.

(ii) Đảm bảo vị trí và quy mô diện tích của KCN Vinhomes Vũng Áng được thực hiện phù hợp với chủ trương đầu tư Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch xây dựng KCN được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoàn thiện thủ tục xây dựng theo quy định; cơ cấu sử dụng đất của KCN Vinhomes Vũng Áng và khoảng cách an toàn về môi trường tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định khác có liên quan; đầu tư xây dựng KCN Vinhomes Vũng Áng đảm bảo kết nối với các phân khu còn lại của KCN trung tâm CN4, CN5 với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại và có sự kết nối về hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng để tạo điều kiện thuận lợi cho thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành.

3. Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội và tác động môi trường của Dự án

3.1. Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của Dự án

Theo đánh giá của Nhà đầu tư trong hồ sơ dự án, Dự án dự kiến tạo việc làm cho hàng ngàn lao động và có hiệu quả về mặt tài chính²⁸.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng Dự án do Nhà đầu tư đề xuất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư nên việc đánh giá hiệu quả của Dự án thuộc trách nhiệm của Nhà đầu tư. Bên cạnh những mặt tích cực nêu trên, việc thực hiện Dự án có thể tạo ra một số áp lực về vấn đề xã hội (liên quan đến vấn đề di dân, tái định cư, giải quyết việc làm, an sinh xã hội cho người dân bị thu hồi đất), môi trường trong khu vực (liên quan đến các hoạt động xả thải, xử lý chất thải), tạo ra những thay đổi về mặt xã hội do tập trung số lượng lớn người lao động. Do đó, UBND tỉnh Hà Tĩnh cần lưu ý chỉ đạo các cơ quan có liên quan và Nhà đầu tư thực hiện giải pháp để bảo vệ môi trường, giải quyết vấn đề về nhà ở, các công

²⁸ Dự án dự kiến nộp ngân sách nhà nước tiền thuế thu nhập doanh nghiệp bình quân năm là 1.203 tỷ đồng; tỷ suất hoàn vốn nội bộ là 23,97% và NPV là 15.392 tỷ đồng; thời gian thu hồi vốn là 07 năm 09 tháng.

trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong KCN; phương án xử lý đối với tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất.

3.2. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường của Dự án

- Dự án thuộc đối tượng phải đánh giá sơ bộ tác động môi trường²⁹. Hồ sơ dự án đã có đánh giá sơ bộ tác động môi trường, trong đó bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường nên đáp ứng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư.

- Trường hợp Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, để hạn chế ảnh hưởng của Dự án đến môi trường sống xung quanh (phía Tây giáp khu ở hiện trạng và đất nông nghiệp), đề nghị:

+ UBND tỉnh Hà Tĩnh: (i) Yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn; giám sát chặt chẽ Nhà đầu tư trong việc tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường³⁰ trong quá trình thực hiện Dự án, không để ảnh hưởng đến sản xuất và sinh hoạt của người dân sống tại khu vực xung quanh Dự án; (ii) Tập trung thu hút các dự án đầu tư sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường; sử dụng ít tài nguyên (đất đai, nước, năng lượng...); (iii) Đảm bảo khoảng cách an toàn giữa KCN Vinhomes Vũng Áng với khu vực xung quanh.

+ Bộ Tài nguyên và Môi trường cần lưu ý nội dung trên trong quá trình thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

4. Đánh giá về ưu đãi đầu tư và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư

Mục tiêu hoạt động của Dự án thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư³¹ và địa điểm thực hiện Dự án thuộc địa bàn cấp huyện có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo³² quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản không được hưởng ưu đãi về thuế suất và thời gian miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp³³. Ưu đãi đầu tư cụ thể của Dự án được xem xét và thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, thuế, tài chính, đất đai và pháp luật có liên quan.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với yêu cầu bảo vệ, phát huy giá trị của di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa

KCN trung tâm lô CN4, CN5 đã có trong phương án phát triển các KCN tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 ban hành kèm theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg. Theo đó, phương án phát triển các KCN được lập và phê duyệt phải đáp ứng quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

²⁹ Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường và mục I.1 và mục III.6 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

³⁰ Theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP và quy định khác của pháp luật có liên quan.

³¹ Theo quy định tại điểm 2 mục III phần A Phụ lục II Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

³² Theo quy định tại số thứ tự 23 Phụ lục III Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

³³ Quy định tại khoản 12 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Theo hồ sơ dự án và ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh liên quan đến hiện trạng sử dụng đất, khu vực thực hiện Dự án không có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khảo cổ đã được xếp hạng và trong danh mục kiểm kê bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa. Trong quá trình thực hiện Dự án, căn cứ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa, đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh chỉ đạo các cơ quan liên có liên quan: (i) rà soát khu vực thực hiện Dự án để đảm bảo không có di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh, khảo cổ đã được xếp hạng và trong danh mục kiểm kê bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa; (ii) theo dõi, giám sát nếu xuất lộ hiện vật, di vật, cổ vật có giá trị lịch sử văn hóa thì yêu cầu Nhà đầu tư tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa.

6. Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án

6.1. Về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án

(1) Theo báo cáo của UBND tỉnh Hà Tĩnh³⁴: Dự án được cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; tại địa điểm đề xuất thực hiện Dự án chưa có nhà đầu tư nào quan tâm ngoài Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes.

(2) Trên cơ sở nội dung nêu tại mục 4 Phần III văn bản này, mục tiêu hoạt động của Dự án thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư và địa điểm thực hiện Dự án thuộc địa bàn cấp huyện có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư. Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai, Dự án thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất 15 năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản và Dự án không thuộc đối tượng đấu giá quyền sử dụng đất, không thuộc đối tượng đấu thầu dự án có sử dụng đất³⁵.

Tại thời điểm lập báo cáo thẩm định Dự án, ngoài hồ sơ dự án này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư chưa nhận được đề xuất của nhà đầu tư nào khác. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, điểm c khoản 2, điểm đ khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Dự án thuộc trường hợp cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

6.2. Về đáp ứng điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án³⁶

(1) Về năng lực tài chính của Nhà đầu tư

Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP không quy định nội dung thẩm định năng lực tài chính và khả năng huy động vốn của nhà đầu tư. Nhà đầu

³⁴ Công văn số 1590/UBND-KT1 ngày 05/4/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

³⁵ Theo quy định tại điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP và Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

³⁶ Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

tu đề xuất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, được quyền quyết định hoạt động kinh doanh của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ, tài liệu gửi kèm theo gửi cơ quan nhà nước, trong đó có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 31/2020/NĐ-CP.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định khả năng đáp ứng điều kiện được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai như sau:

a) Về vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư để thực hiện Dự án³⁷: vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư phải đảm bảo không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư của Dự án (13.276,491 tỷ đồng), tương đương 1.991,474 tỷ đồng.

(i) Ý kiến của Bộ Tài chính³⁸: Nhà đầu tư có nguồn vốn lưu động ròng (khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn) tại thời điểm 30/6/2022 là 3.304,3 tỷ đồng, lớn hơn mức quy định yêu cầu tối thiểu về vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự án. Tuy nhiên, vốn chủ sở hữu của Công ty hình thành chủ yếu bởi tài sản là các khoản phải thu ngắn hạn (3.368,2 tỷ đồng) và dài hạn (13.767,7 tỷ đồng). Hồ sơ dự án chưa có thuyết minh cụ thể về thời hạn, phương án thu hồi các khoản phải thu này (đặc biệt là đối với các khoản phải thu ngắn hạn đã đến thời điểm đáo hạn hiện nay đã được thu hồi đầy đủ hay chưa); chưa có thông tin cụ thể về việc Công ty có đang sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh khác trong thời gian thực hiện Dự án này hay không. Yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes làm rõ cụ thể về thời hạn, phương án thu hồi các khoản phải thu nêu trên, đồng thời bổ sung thuyết minh cụ thể về các dự án Công ty đã, đang triển khai thực hiện (tổng mức đầu tư, tiến độ góp vốn, vốn thuộc chủ sở hữu đã tham gia vào dự án, khối lượng đã thực hiện của dự án,...) và kế hoạch hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty trong giai đoạn dự kiến thực hiện dự án. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm quản lý công nợ phải thu để đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án.

Tại văn bản số 028/CV-VHIZ ngày 23/5/2023, Nhà đầu tư có ý kiến giải trình theo đề nghị nêu trên của Bộ Tài chính (nêu tại mục C.V Phụ lục gửi kèm theo).

(ii) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: theo hồ sơ dự án được cung cấp³⁹, giải trình của Nhà đầu tư về ý kiến nêu trên của Bộ Tài chính cho thấy vốn lưu động ròng của Nhà đầu tư tại thời điểm ngày 30/6/2022 là 3.304,3 tỷ đồng và tại thời điểm ngày 31/12/2022 là 2.793,052 tỷ đồng, lớn hơn mức quy định yêu cầu tối thiểu về vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự án.

³⁷ Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

³⁸ Tại công văn số 5157/BTC-ĐT ngày 22/5/2023 của Bộ Tài chính.

³⁹ Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 (đã được kiểm toán) của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes, tại thời điểm ngày 31/12/2022, vốn chủ sở hữu là 19.798,487 tỷ đồng, nợ dài hạn là 244,861 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 17.249,809 tỷ đồng. Trong tổng tài sản thì các khoản phải thu dài hạn là 14.530,800 tỷ đồng (chiếm khoảng 73,39% tổng tài sản) và các khoản phải thu ngắn hạn là 3.572,059 tỷ đồng (chiếm khoảng 18,04% tổng tài sản).

b) Về khả năng huy động vốn của Nhà đầu tư để thực hiện Dự án⁴⁰: Nhà đầu tư dự kiến huy động 11.285,017 tỷ đồng từ vốn vay thương mại của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Đông Đô⁴¹.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng cam kết tài trợ vốn của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Đông Đô chỉ mang tính nguyên tắc và có điều kiện cấp tín dụng cụ thể⁴². Theo quy định tại Điều 7 Luật các tổ chức tín dụng, tổ chức tín dụng có quyền tự chủ trong hoạt động kinh doanh và tự chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh của mình. Do đó, phương án huy động nguồn vốn vay theo quy định để thực hiện Dự án cần được các bên cụ thể hóa bằng hợp đồng tín dụng. Trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về việc huy động các nguồn vốn khác để thực hiện Dự án khi không huy động đủ vốn dự kiến từ các tổ chức tín dụng⁴³.

(2) Về ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án

Dự án thuộc đối tượng phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, Điều 43 Luật Đầu tư và các Điều 25 và 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

(3) Về thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai của Nhà đầu tư

UBND tỉnh Hà Tĩnh⁴⁴ có ý kiến: Theo kiểm tra tại website của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai và tại Sở Tài nguyên và Môi trường thì Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes tại thời điểm thẩm định chưa thấy vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

Căn cứ quy định và ý kiến nêu trên, có cơ sở để xác định Nhà đầu tư có khả năng đáp ứng điều kiện được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện Dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trường hợp Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND tỉnh Hà Tĩnh có trách nhiệm chỉ đạo Ban Quản lý KKT tỉnh Hà Tĩnh và các cơ quan có liên quan: (i) yêu cầu Nhà đầu tư có phương án cụ thể về việc thu hồi các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn để đảm bảo góp đủ số vốn chủ sở hữu theo cam kết⁴⁵ để thực hiện Dự án, không để tình trạng bị góp vốn dở dang, dẫn đến chậm tiến độ thực hiện Dự án; (ii) giám sát tiến độ thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan; (iii) yêu cầu Nhà đầu tư ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để đảm

⁴⁰ Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

⁴¹ Tại văn thư số HAL141122OTGT973/CKTC/SHB.111400 ngày 14/11/2022, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Đông Đô cam kết thu xếp tài chính cho Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes thực hiện đầu tư Dự án với số tiền cam kết thu xếp tài chính tối đa là 11.285.017.448.260 đồng.

⁴² Khi Bên được cam kết cấp tín dụng đáp ứng đầy đủ các điều kiện cấp tín dụng, điều kiện bảo đảm cấp tín dụng theo quy định của pháp luật và của SHB trong từng thời kỳ.

⁴³ Theo Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022 (đã được kiểm toán) của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (được công bố trên website), tổng vốn chủ sở hữu của Ngân hàng được ghi nhận là 42.904,471 tỷ đồng. Như vậy, tổng số tiền của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes dự kiến vay bằng khoảng 26,3% tổng vốn chủ sở hữu của Ngân hàng. Về vấn đề này, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chịu trách nhiệm về việc tuân thủ quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng, trong đó có quy định tại khoản 1 Điều 128 Luật các tổ chức tín dụng.

⁴⁴ Công văn số 1590/UBND-KT1 ngày 05/4/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

⁴⁵ Cam kết về việc góp đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự án tại văn bản số 022/CV-2022-KCNVHM ngày 22/12/2022 của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes.

bảo thực hiện Dự án; (iv) kiểm tra, xác định Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện được Nhà nước cho thuê đất tại thời điểm cho thuê đất; (v) yêu cầu Nhà đầu tư cụ thể hóa vốn vay tín dụng bằng hợp đồng tín dụng tại các bước tiếp theo để đảm bảo tính khả thi trong việc huy động nguồn vốn này.

6.3. Về chuyển mục đích sử dụng đất

(1) Theo hồ sơ dự án đã được bổ sung, hoàn thiện và ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁴⁶, hiện trạng sử dụng đất tại khu vực thực hiện Dự án như sau: đất trồng lúa 01 vụ 745,57 ha (chiếm tỷ lệ 77,24% diện tích); đất trồng lúa 02 vụ 12,08 ha (chiếm tỷ lệ 1,26%); đất màu 68,67 ha (chiếm tỷ lệ 7,1%); đất nuôi trồng thủy sản 0,869 ha (chiếm tỷ lệ 0,1%); đất ở, đất vườn 39,15 ha (chiếm tỷ lệ 4,1%); đất ao hồ, sông suối 44 ha (chiếm tỷ lệ 4,56%) và đất đã giải phóng mặt bằng 54,5 ha (chiếm tỷ lệ 5,64%). Ngoài ra, trong khu vực thực hiện Dự án có quy hoạch khoảng 46 ha đất lâm nghiệp, đối tượng quy hoạch là đất trồng rừng phòng hộ và 1.960 ngôi mộ cần phải di dời.

(2) Trên cơ sở ý kiến thẩm định của các cơ quan có liên quan (nêu tại mục C.II Phụ lục gửi kèm theo), Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 4 Điều 69 Luật Đầu tư; khoản 3 Điều 23, điểm a khoản 5 Điều 34 và điểm a khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 6 và điểm a khoản 3 Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm về các nội dung đã thẩm định liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại khu vực thực hiện Dự án, đặc biệt đối với phần diện tích đất trồng lúa; tính chính xác trong việc thống kê, kiểm kê đất đai, hiện trạng sử dụng đất và các nội dung đã thẩm định, giải trình, trong đó lưu ý một số nội dung sau:

- Đối với đất trồng lúa (757,65 ha): diện tích đất trồng lúa cần chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong khu vực thực hiện Dự án là rất lớn. Do đó, cần hạn chế việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác, đồng thời kiểm soát chặt chẽ trong quá trình thực hiện để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất, tránh ảnh hưởng đến đời sống của người dân và tuân thủ chỉ đạo của Chính phủ tại Nghị quyết số 115/NQ-CP ngày 05/9/2022 ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội về quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 05 năm 2021-2022; đảm bảo tuân thủ chỉ tiêu đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (đến năm 2025 là 66.323 ha và đến năm 2030 là 61.804 ha) được phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg và được phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg; thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Luật Đất đai, các Nghị định hướng dẫn có liên quan; có kế hoạch bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả đất trồng lúa khác để bù lại phần đất trồng lúa bị chuyển đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 134 Luật Đất đai; yêu cầu Nhà đầu tư khi được thuê đất thực hiện Dự án phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 134 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

⁴⁶ Các công văn số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023 và số 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

- Đối với đất ở, đất vườn (39,15 ha): đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh chỉ đạo Nhà đầu tư và các bên có liên quan thực hiện theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 35 Luật Nhà ở; tránh xảy ra tình trạng khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình triển khai thực hiện Dự án, trường hợp có khiếu nại, khiếu kiện kéo dài ảnh hưởng đến khả năng thực hiện Dự án thì phải kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền để điều chỉnh Dự án cho phù hợp; có phương án tái định cư cho người dân phù hợp với tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án. Nhà ở để phục vụ tái định cư phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 35 Luật Nhà ở và tuân thủ yêu cầu đối với phát triển nhà ở quy định tại Điều 14 Luật Nhà ở.

- Đối với đất ao hồ, sông suối (44 ha) và một số công trình thủy lợi, phòng chống thiên tai như: các tuyến kênh tưới nước của hồ chứa nước Tàu Voi có nhiệm vụ cấp nước tưới cho gần 200 ha diện tích sản xuất nông nghiệp trong khu vực thực hiện Dự án; tuyến sông Quyền có nhiệm vụ trữ nước, phân lũ, làm chậm lũ và tiêu thoát lũ cho khu vực và vùng phụ cận. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Thủy lợi về trách nhiệm quản lý nhà nước đối với các công trình thủy lợi, UBND tỉnh Hà Tĩnh có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan có liên quan, Nhà đầu tư tuân thủ quy định của Luật Thủy lợi và các văn bản hướng dẫn thi hành; tuân thủ quy định tại Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định về lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước; xây dựng phương án hoàn trả, bảo vệ tuyến kênh và tuyến sông Quyền theo quy định của pháp luật, trong đó lưu ý có giải pháp xử lý đối với vốn ngân sách nhà nước đã đầu tư cho các công trình theo quy định của pháp luật; đảm bảo việc thực hiện Dự án không ảnh hưởng tới việc quản lý, vận hành hệ thống thủy lợi, tuyến sông Quyền và khả năng canh tác của người dân trong khu vực.

- Đối với phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng do cơ quan nhà nước quản lý (54,5 ha):

+ Ý kiến của Bộ Tài chính⁴⁷: (i) Việc Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes đề xuất được giao 54,5 ha đất đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án là chưa phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) Việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá hay không đấu giá, đấu thầu hay không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và việc áp dụng quy định về ưu đãi cho nhà đầu tư thuộc lĩnh vực quản lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư; (iii) Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư căn cứ quy định của pháp luật để thẩm định và tổng hợp ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc giao đất, cho thuê đất và xác định danh mục lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư của Dự án theo đúng quy định của pháp luật, không làm thất thoát tài sản nhà nước.

+ Ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường⁴⁸: Đối với khu đất có diện tích 54,5 ha đã được giải phóng mặt bằng: Tại điểm a khoản 2 Điều 62 Luật Đất đai

⁴⁷ Công văn số 3921/BTC-ĐT ngày 20/4/2023 của Bộ Tài chính.

⁴⁸ Công văn số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023 của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

thì dự án xây dựng KCN thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Tại điểm a khoản 1 Điều 110, điểm b khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai, điểm k khoản 1, điểm c khoản 3 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, khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Điều 19 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và được miễn tiền thuê đất (15 năm) nên thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư.

+ Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁴⁹: (i) Việc Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes đề xuất giao 54,5ha đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là phù hợp với các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai; (ii) Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi trường khẳng định tại văn bản số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023: “*Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN thuộc danh mục, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và được miễn tiền thuê đất (15 năm) nên thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất*”; (iii) Sau khi Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất (không thông qua hình thức đấu giá), đối với phần diện tích đất 54,5ha đã bồi thường, giải phóng mặt bằng bằng nguồn ngân sách nhà nước nằm trong Dự án thì Nhà đầu tư phải hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo điểm c khoản 1 Điều 6 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.

+ Về vấn đề này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng ý kiến về việc xử lý đối với phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng do cơ quan nhà nước quản lý (54,5 ha) còn khác nhau giữa các cơ quan có liên quan.

Theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 Quy chế làm việc của Chính phủ ban hành kèm theo Nghị định số 39/2022/NĐ-CP ngày 18/6/2022 của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ sẽ quyết định hoặc cùng Thường trực Chính phủ xem xét, quyết định các vấn đề còn ý kiến khác nhau giữa các bộ, cơ quan, địa phương. Do đó, căn cứ chức năng, thẩm quyền của Bộ Tài nguyên và Môi trường⁵⁰, Bộ Tài

⁴⁹ Văn bản số 2927/UBND-KT1 ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

⁵⁰ Quy định tại điểm g khoản 6 Điều 2 Nghị định số 68/2022/NĐ-CP ngày 22/9/2022 của Chính phủ quy định chức năng, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường “*Hướng dẫn, việc thu hồi đất, phát triển quỹ đất, quản lý quỹ đất đã thu hồi; việc đấu giá quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng đất đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật*”.

chính⁵¹ và UBND cấp tỉnh⁵², Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính và UBND tỉnh Hà Tĩnh làm rõ việc đấu giá hay không đấu giá cũng như điều kiện cho thuê đất đối với diện tích 54,5 ha đã giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án; làm cơ sở để cơ quan thẩm định tổng hợp, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với đất quy hoạch lâm nghiệp (46 ha):

+ Ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn⁵³: Theo văn bản số 1590/UBND-KT₁ n ngày 05/4/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, tổng diện tích quy hoạch đất lâm nghiệp trong khu vực thực hiện Dự án khoảng 54,7 ha, quy hoạch phát triển rừng phòng hộ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2735/QĐ-UBND ngày 15/8/2019 (trong đó có 0,3 ha đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ môi trường và 54,7 ha đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ chắn sóng) thuộc Khoảnh 8 - Tiểu khu 353 (xã Kỳ Lợi), Khoảnh 4 - Tiểu khu 359 (phường Kỳ Thịnh), Khoảnh 1A - Tiểu khu 388A (phường Kỳ Long), thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Theo quy định tại Điều 20 Luật Lâm nghiệp, việc chuyển đổi mục đích sử dụng rừng phòng hộ từ 20 ha đến dưới 500 ha thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Thủ tướng Chính phủ. Theo báo cáo và giải trình của UBND tỉnh Hà Tĩnh từ trước đến nay chưa có chương trình, dự án nào đầu tư kinh phí để trồng rừng trên diện tích 54,7 ha đất quy hoạch để phát triển rừng phòng hộ nêu trên; diện tích này, có hiện trạng là đất trống không có cây rừng (theo Điều 2 Luật Lâm nghiệp). Trường hợp đúng như cam kết và xác nhận của Tỉnh về hiện trạng khu đất này (UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm toàn diện về tính pháp lý, tính chính xác của các thông tin, số liệu liên quan đến đất rừng, đất nông, lâm nghiệp), việc thực hiện chủ trương đầu tư dự án không phải thực hiện các hồ sơ, thủ tục về quyết định chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng theo quy định tại Điều 20 Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp. Việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

+ Ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường⁵⁴: Việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng sang mục đích khác thực hiện dự án theo quy định tại Điều 52, Điều 57 Luật Đất đai, khoản 9 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai quy định về điều kiện, tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư; Luật Đầu tư và Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Hồ sơ

⁵¹ Khoản 1 và 4 Điều 28 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định Bộ Tài chính có trách nhiệm: “1. *Hướng dẫn* việc xác định và nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; hướng dẫn thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; thủ tục, hồ sơ liên quan đến việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định”; “4. Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

⁵² Điểm a khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai quy định UBND cấp tỉnh có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức.

⁵³ Công văn số 3323/BNN-KH ngày 23/5/2023 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

⁵⁴ Công văn số 964/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 23/5/2023 của Cục Quy hoạch Phát triển tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm toàn diện sự chính xác giữa hồ sơ và thực địa, vị trí, quy mô, diện tích, loại đất, hiện trạng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất còn lại theo địa bàn, người sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, cơ quan thẩm định có trách nhiệm kiểm tra thực tế theo quy định. Việc chuyển mục đích sử dụng đất phải đúng pháp luật, đảm bảo sự đồng thuận của nhân dân khu vực dự án, hạn chế tối đa việc di dời dân cư; chuyển đổi việc làm, ổn định đời sống của người dân bị thu hồi đất, không bao chiếm đất đai, không làm thất thoát đất đai, tài sản, ngân sách nhà nước và khiếu kiện phức tạp; Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm thực hiện giám sát chặt chẽ quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sử dụng đất thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan, đảm bảo chỉ tiêu đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng được phép chuyển mục đích theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt; việc sử dụng đất phải thực hiện đúng, đầy đủ theo các quy định của pháp luật; tăng cường phân công, phân cấp đi đôi với kiểm tra, kiểm soát, tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong quản lý nhà nước về đất đai, nhất là trong khâu lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất, không để xảy ra tình trạng tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm theo Nghị quyết số 499/NQ-UBTVQH15 ngày 28/3/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XV về hoạt động chất vấn tại Phiên họp thứ 9.

+ Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁵⁵: Khu vực đề xuất thực hiện Dự án có tổng diện tích 964,844 ha, với khoảng 46ha đất quy hoạch lâm nghiệp, đối tượng quy hoạch đất trồng rừng phòng hộ; Từ trước đến nay chưa có chương trình, dự án nào đầu tư kinh phí để trồng rừng trên diện tích 46ha đất quy hoạch để phát triển rừng phòng hộ nêu trên, chưa chuyển đổi đất hiện trạng thành đất rừng phòng hộ; Qua kiểm tra thực tế hiện trường trên diện tích 46ha, có hiện trạng là đất trống không có cây rừng như Điều 2 Luật Lâm nghiệp; Diện tích 46ha nêu trên từ trước đến nay không có rừng nên diện tích này không phải trình cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Điều 20 Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ; Dự án đã có trong phương án phát triển các KCN tỉnh Hà Tĩnh tại Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt⁵⁶; Các quy hoạch khác thuộc tỉnh phải cập nhật, điều chỉnh phù hợp với Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, UBND tỉnh Hà Tĩnh sẽ tổ chức thực hiện các thủ tục theo quy định trước khi triển khai.

⁵⁵ Các công văn số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023 và số 2927/UBND-KT1 ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

⁵⁶ Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ.

+ Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

(i) Theo giải trình của UBND tỉnh Hà Tĩnh và ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thì không phải thực hiện trình tự, thủ tục quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định tại Điều 20 Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP đối với trường hợp của Dự án. Sau khi Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND tỉnh Hà Tĩnh thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất quy hoạch rừng phòng hộ (46 ha) để thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 33 và khoản 1 Điều 102 Luật Lâm nghiệp và ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn⁵⁷, UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu thông tin cung cấp liên quan đến đất rừng, điều tra rừng và kiểm kê rừng.

(ii) Dự án thuộc trường hợp Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai.

(iii) Theo Nghị quyết số 131/NQ-CP ngày 15/9/2020 của Chính phủ về việc bổ sung các quy hoạch tại Phụ lục. 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 của Luật Quy hoạch ban hành kèm theo Nghị quyết số 110/NQ-CP ngày 02/12/2019 của Chính phủ, quy hoạch ba loại rừng của các địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01/01/2019, đang còn hiệu lực 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 của Luật Quy hoạch.

Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg, trong đó đã xác định KCN trung tâm lô CN4, CN5 KKT Vũng Áng, phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững (bao gồm cả rừng phòng hộ), chỉ tiêu sử dụng đất rừng phòng hộ quy hoạch đến năm 2030 là 115.859,0 ha. Quy hoạch rừng phòng hộ thực hiện theo phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg.

Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh chưa làm rõ 46 ha đất quy hoạch rừng phòng hộ trước đây trong khu vực thực hiện Dự án đến nay có còn thuộc đất quy hoạch rừng phòng hộ theo phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững và các bản đồ ban hành kèm theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg hay không. Trường hợp diện tích 46 ha này thuộc diện tích đất rừng phòng hộ theo Quyết định 1363/QĐ-TTg thì việc thực hiện Dự án không phù hợp với phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững tại Quyết định 1363/QĐ-TTg nên không phù hợp với quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh.

Do đó, để bảo đảm việc thực hiện Dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh, các yêu cầu về quản lý, bảo vệ, phát triển rừng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12/01/2017 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng và quy định của pháp luật về lâm nghiệp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Thủ tướng Chính phủ

⁵⁷ Công văn số 3323/BNN-KH ngày 23/5/2023 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

giao UBND tỉnh Hà Tĩnh: (i) Rà soát, làm rõ việc thực hiện Dự án có phù hợp với phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững tại quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh hay không; trường hợp không phù hợp với phương án này trong quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thì Dự án chỉ đáp ứng điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi điều chỉnh quy hoạch này; (ii) Phối hợp chặt chẽ với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong quá trình xây dựng quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia⁵⁸ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp và pháp luật về quy hoạch để bảo đảm sự phù hợp của nội dung về lâm nghiệp trong quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt với nội dung Quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia đang được tổ chức lập.

- Đối với vấn đề 1.960 ngôi mộ cần phải di dời: đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh chỉ đạo việc di dời các ngôi mộ này phải đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, không được để phát sinh khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện Dự án. Trường hợp cần thiết, nghiên cứu có phương án giữ nguyên hiện trạng.

- Đối với các loại đất còn lại: UBND tỉnh Hà Tĩnh chỉ đạo rà soát và bảo đảm thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp trong khu vực thực hiện Dự án có tài sản công, đề nghị thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, đảm bảo không thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước. Đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý, đề nghị thực hiện theo quy định tại điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020).

- Tổ chức xây dựng và thực hiện phương án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với các văn bản đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt về quy mô diện tích, địa điểm và tiến độ thực hiện Dự án, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có liên quan; có giải pháp hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm và tạo điều kiện cho người dân bị thu hồi đất được làm việc trong KCN để đảm bảo sinh kế và ổn định cuộc sống; tạo sự đồng thuận, không để xảy ra khiếu kiện, khiếu nại phức tạp.

7. Điều kiện đầu tư hạ tầng KCN

Theo hồ sơ dự án và ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁵⁹, địa điểm, quy mô diện tích Dự án nằm trong KKT Vũng Áng và nằm hoàn toàn trong phạm vi quy hoạch phân khu xây dựng KCN trung tâm lô CN4, CN5 - KKT Vũng Áng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 14/02/2022.

Do đó, theo quy định tại điểm c khoản 6 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP thì việc đầu tư hạ tầng KCN Vinhomes Vũng Áng không thuộc trường hợp áp dụng quy định về tỷ lệ lấp đầy bình quân của các KCN đã được thành lập trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đạt tối thiểu là 60%. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, có cơ sở để đánh

⁵⁸ Nhiệm vụ lập quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ-TTg ngày 17/4/2020.

⁵⁹ Công văn số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

giá Dự án phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng KCN đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về xây dựng, sau khi Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, đảm bảo Dự án được đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN theo quy hoạch phân khu xây dựng KCN đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

8. Điều kiện kinh doanh bất động sản

Theo hồ sơ dự án, Nhà đầu tư là công ty cổ phần đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp⁶⁰ nên 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 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư) và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh chỉ đạo Ban Quản lý KKT tỉnh Hà Tĩnh và các cơ quan có liên quan theo dõi, giám sát, bảo đảm Nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP khi thực hiện hoạt động kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN.

IV. MỘT SỐ NỘI DUNG KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN

1. Thời hạn hoạt động và tiến độ thực hiện của Dự án

1.1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Đầu tư và khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai, thời hạn hoạt động của dự án đầu tư và thời hạn sử dụng đất trong khu kinh tế không quá 70 năm.

Nhà đầu tư đề xuất thời hạn hoạt động của Dự án là 70 năm. Dự án này có một số đặc thù so với các dự án hạ tầng khác: (i) được thực hiện trong KKT Vũng Áng; (ii) dự án theo mô hình KCN chuyên ngành (sản xuất ô tô và phụ tùng ô tô), đây là loại hình KCN mới được quy định và khuyến khích phát triển tại khoản 4 Điều 2, Điều 31 và Điều 32 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và ngành, nghề sản xuất ô tô và phụ tùng ô tô thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và thuộc Danh mục sản phẩm công nghiệp hỗ trợ ưu tiên phát triển quy định tại Nghị định số 111/2015/NĐ-CP; (iii) có quy mô vốn đầu tư lớn (trên 13 nghìn tỷ đồng); (iv) có các cam kết và ràng buộc chặt chẽ về điều kiện, tiến độ bàn giao đất và thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên ngành với tổng vốn đầu tư của các dự án trong cụm liên kết ngành tối thiểu tương đương 02 tỷ đô la Mỹ.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Đầu tư, khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai và các quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư nêu trên, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thống nhất với đề xuất của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁶¹ về việc có thể xem xét chấp thuận đặc thù cho dự án này với thời hạn hoạt động là 70 năm theo

⁶⁰ Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes (đã được kiểm toán), vốn chủ sở hữu được ghi nhận là 19.798,847 tỷ đồng (cao hơn 15% tổng vốn đầu tư của Dự án).

⁶¹ Tại công văn số 2927/UBND-KT1 ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh

đề nghị của Nhà đầu tư. Về thời điểm tính thời hạn hoạt động của Dự án, đề nghị tính từ ngày Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

1.2. Theo hồ sơ dự án⁶², Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng tiến độ thực hiện Dự án phải phù hợp với chỉ tiêu đất KCN trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ cho tỉnh Hà Tĩnh tại Quyết định số 326/QĐ-TTg như đã nêu tại mục 1.3 Phần III công văn này. Do đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị:

- Dự án có quy mô diện tích lớn nên đề nghị Nhà đầu tư phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn (trong đó giai đoạn 1 không quá 500 ha) để đảm bảo đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư.

- Thực hiện đầu tư hạ tầng KCN đúng tiến độ đã cam kết tại hồ sơ dự án, trong đó bao gồm cả cam kết về tiến độ thu hút dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành.

2. Phương án giải quyết nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong KCN

Tại công văn số 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023, UBND tỉnh Hà Tĩnh có ý kiến: (i) Quỹ đất phát triển đô thị mới đến năm 2025 của các phường, xã lân cận KCN trung tâm lô CN4, CN5 theo Quy hoạch chung thị xã Kỳ Anh được phê duyệt là 907 ha (*đất khu đô thị trung tâm đô thị phát triển mới 423 ha, đất đô thị đa chức năng phát triển mới 484 ha*), ngoài ra còn có quỹ đất đô thị hiện trạng cải tạo có diện tích lớn, đảm bảo quỹ đất quy hoạch xây dựng khu nhà ở công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong KCN theo quy định tại khoản 7 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; (ii) Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes đã có văn bản đề xuất xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường Kỳ Trinh với quy mô sử dụng đất 90 ha phục vụ cho người lao động trong các KCN và KKT Vũng Áng.

Theo giải trình của Nhà đầu tư⁶³, Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes đã điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của Dự án. Theo đó, ô đất ký hiệu NO4-1 (quy mô 53.327 ha) được điều chỉnh chức năng sử dụng đất thành đất cơ sở lưu trú cho chuyên gia, công nhân của KCN. Công ty cam kết các cơ sở lưu trú này được xây dựng tại khu đất dịch vụ, tách biệt khỏi diện tích đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

Về vấn đề này, đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh chỉ đạo các cơ quan có liên quan phối hợp với Nhà đầu tư lập phương án cụ thể để đầu tư xây dựng nhà ở, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong KCN,

⁶² Theo hồ sơ dự án, tiến độ thực hiện Dự án từ Quý III/2023 đến quý IV/2030, cụ thể: Quý III/2023 hoàn thành thủ tục pháp lý về KCN và quy hoạch; Quý IV/2023 - Quý I/2026: giải phóng mặt bằng khoảng 500 ha, xây dựng và đưa phần diện tích KCN đã xây dựng vào hoạt động kinh doanh; Quý II/2026 - Quý IV/2029: giải phóng mặt bằng, xây dựng phần diện tích còn lại của KCN; Quý IV/2030: hoàn tất dự án hạ tầng KCN.

⁶³ Tại Phụ lục 02 gửi kèm theo văn bản số 009/CV-VHIZ ngày 10/02/2023 của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes.

đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan⁶⁴, đối với cơ sở lưu trú trong KCN, việc đầu tư xây dựng phải bảo đảm quy định tại Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

3. Về khả năng kết nối giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

Hồ sơ dự án đã nêu các nội dung về kết nối giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Về các nội dung này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

- Nhà đầu tư có trách nhiệm làm việc với các bên có liên quan, đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải theo quy định của pháp luật.

- Khu vực thực hiện Dự án và lân cận có quy hoạch một số tuyến đường bộ cao tốc gồm: Vũng Áng - Cha Lo (dự kiến đi cắt ngang khu vực thực hiện Dự án), cao tốc Bắc Nam phía Đông, tuyến đường sắt Vũng Áng - Tân Ấp - Mụ Gia, quy hoạch cảng biển Hà Tĩnh. Do vậy, đề nghị Nhà đầu tư tiếp thu ý kiến của Bộ Giao thông vận tải⁶⁵ rà soát, cập nhật kết quả quy hoạch ngành quốc gia được duyệt và quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh về các hạng mục kết cấu hạ tầng giao thông có liên quan trong khu vực thực hiện Dự án để có các giải pháp xây dựng phù hợp, tránh chồng lấn với các quy hoạch khác.

- UBND tỉnh Hà Tĩnh có trách nhiệm chỉ đạo Ban Quản lý KKT tỉnh Hà Tĩnh và các cơ quan có liên quan theo dõi, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư tuân thủ quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Luật Thủy lợi, Luật Tài nguyên nước và Luật Phòng chống thiên tai trong quá trình thực hiện Dự án, đồng thời đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ⁶⁶, đường sắt⁶⁷ và phương án kết nối giao thông đối ngoại của KCN Vinhomes Vũng Áng.

V. KIẾN NGHỊ CỦA BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Thủ tướng Chính phủ về các nội dung thẩm định nêu tại các Phần III và IV văn bản này, trong đó có nội dung thẩm định về phương án xử lý đối với phần diện tích khu đất 54,5 ha đã thực hiện giải phóng mặt bằng đang được cơ quan nhà nước quản lý, phần diện tích đất quy hoạch rừng phòng hộ 46 ha (mục 6.3 phần III) và thời hạn hoạt động của Dự án (mục 1.1 phần IV). Theo đó, kiến nghị Thủ tướng Chính phủ:

1. Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính và UBND tỉnh Hà Tĩnh làm rõ việc đấu giá hay không đấu giá cũng như điều kiện cho thuê đất đối với diện tích 54,5 ha đã giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án.

⁶⁴ Tại khoản 7 Điều 9, Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, Điều 6 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) và các quy định khác có liên quan.

⁶⁵ Công văn số 2880/BGTVT-KHĐT ngày 25/3/2022 của Bộ Giao thông vận tải.

⁶⁶ Khoản 3 Điều 26 Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP).

⁶⁷ Các Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 của Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt và Nghị định số 65/2018/NĐ-CP ngày 12/5/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đường sắt.

2. Giao UBND tỉnh Hà Tĩnh rà soát, làm rõ việc thực hiện Dự án có phù hợp với phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững tại Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh hay không. Trường hợp không phù hợp với phương án này trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thì Dự án chỉ đáp ứng điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi điều chỉnh Quy hoạch này.

3. Trường hợp kết quả rà soát, thực hiện cho thấy, các Bộ Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh Hà Tĩnh thống nhất xác định 54,5 ha đã thực hiện giải phóng mặt bằng thuộc trường hợp cho thuê đất không thông qua đấu giá; UBND tỉnh Hà Tĩnh rà soát, xác định 46 ha tại vị trí thực hiện dự án trước đây là đất quy hoạch rừng phòng hộ nhưng nay diện tích này không thuộc quy hoạch đất rừng phòng hộ theo phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững và các bản đồ ban hành kèm theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg; đồng thời Thủ tướng Chính phủ thống nhất về thời hạn hoạt động của Dự án là 70 năm; trên cơ sở hồ sơ dự án, ý kiến của 08 Bộ và UBND tỉnh Hà Tĩnh, hồ sơ dự án đáp ứng yêu cầu về nội dung thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Điều 9, khoản 1 Điều 10 và khoản 4 Điều 74 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Trên cơ sở đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Thủ tướng Chính phủ:

3.1. Xem xét việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Đầu tư và khoản 7 Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP như sau:

- Tên dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Vinhomes Vũng Áng.
- Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN.
- Quy mô sử dụng đất của dự án: 964,84 ha.
- Địa điểm thực hiện dự án: KCN trung tâm lô CN4, CN5 KKT Vũng Áng, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.
- Tổng vốn đầu tư của dự án: 13.276,491 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Nhà đầu tư là 1.991,473 tỷ đồng và vốn huy động là 11.285,017 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: không quá 72 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm kể từ ngày Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
- Nhà đầu tư thực hiện dự án: Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes.
- Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:
 - + Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ dự án và văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Sử dụng vốn góp chủ sở hữu theo đúng cam kết và tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; tăng vốn góp chủ sở hữu hoặc phải có phương án huy động các nguồn vốn hợp pháp khác trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn tín dụng cho Dự án; đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP khi thực hiện hoạt động kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN; có phương án cụ thể về việc thu hồi các khoản phải thu.

+ Chỉ được thực hiện Dự án sau khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, bao gồm được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa và có trách nhiệm nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 134 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

+ Thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

+ Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

+ Thực hiện cam kết thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP và khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; chỉ được thực hiện phần diện tích còn lại của Dự án sau khi phần diện tích (500 ha) của Dự án thu hút đầu tư theo đúng tiến độ, cam kết và đáp ứng điều kiện thực hiện cụm liên kết ngành quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; phải điều chỉnh quy mô diện tích của Dự án từ 964,84 ha xuống còn tối đa là 500 ha theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trong trường hợp không đáp ứng tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành như đã cam kết.

+ Đảm bảo xây dựng và phát triển KCN phù hợp với định hướng phát triển vùng và liên kết vùng nêu tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15.

3.2. Trách nhiệm của UBND tỉnh Hà Tĩnh:

- Bảo đảm tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về sự phù hợp của Dự án với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong đó lưu ý ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại mục 1.3 Phần III văn bản này; tiếp thu ý kiến của các Bộ.

- Bảo đảm điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án; có kế hoạch bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa khác để bù lại đất trồng lúa bị chuyển đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 134 Luật Đất đai; thực hiện đúng các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trong đó lưu ý ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại mục 6.3 Phần III văn bản này.

- Chịu trách nhiệm về việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án phải đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và đến năm 2025 được phân bổ cho tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 326/QĐ-TTg và chỉ tiêu sử dụng đất tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg.

- Phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong quá trình xây dựng quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia, bảo đảm sự phù hợp của nội dung về lâm nghiệp trong quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt với nội dung Quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia đang được tổ chức lập.

- Chỉ đạo Ban Quản lý KKT tỉnh Hà Tĩnh và các cơ quan có liên quan:

(i) Yêu cầu Nhà đầu tư cụ thể hóa tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 8 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP để quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Giám sát, đánh giá việc thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP và khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và việc thực hiện cam kết theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; giám sát, đánh giá đầu tư thực hiện Dự án theo quy định tại Điều 70 Luật Đầu tư.

(ii) Có giải pháp hỗ trợ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành trong KCN Vinhomes Vũng Áng phù hợp với định hướng phát triển trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh và tăng cường sự liên kết giữa các KCN trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, trong đó lưu ý ý kiến của Bộ Công Thương về việc thực hiện cụm liên kết ngành trong KKT Vũng Áng.

(iii) Giám sát việc xây dựng cơ sở lưu trú (khu nhà ở cho chuyên gia và công nhân) theo quy định tại khoản 23 Điều 2, khoản 12 Điều 7 và Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; chỉ đạo các cơ quan có liên quan phối hợp với Nhà đầu tư lập phương án cụ thể để đầu tư xây dựng nhà ở, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong KCN, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.

(iv) Đảm bảo vị trí và quy mô diện tích của Dự án được thực hiện phù hợp với chủ trương đầu tư Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch xây dựng KCN được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoàn thiện thủ tục xây dựng theo quy định; cơ cấu sử dụng đất của Dự án và khoảng cách an toàn về môi trường tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; đầu tư xây dựng KCN Vinhomes Vũng Áng đảm bảo kết nối với các phân khu còn lại của KCN trung tâm CN4, CN5 với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại và có sự kết nối về hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng để tạo điều kiện thuận lợi cho thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành.

(v) Theo dõi, giám sát trong quá trình thực hiện Dự án, nếu xuất lộ hiện vật, di vật, cổ vật có giá trị lịch sử văn hóa thì yêu cầu Nhà đầu tư tuân thủ các quy định của Luật Di sản văn hóa.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư kính trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./

Nơi nhận:

- Như trên (gửi kèm theo Phụ lục);
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: QP, CA, TN&MT, CT, GTVT, NN&PTNT, XD và TC;
- UBND tỉnh Hà Tĩnh;
- Ban Quản lý KKT tỉnh Hà Tĩnh;
- Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes (số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội);
- Lưu: VT, QLKKT,

BỘ TRƯỞNG



Nguyễn Chí Dũng



PHỤ LỤC

(Gửi kèm Báo cáo số 812 /BC-BKHĐT ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

A. QUÁ TRÌNH XỬ LÝ HỒ SƠ DỰ ÁN

1. Ngày 25/2/2022, Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2. Thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã gửi hồ sơ dự án lấy ý kiến thẩm định của 08 Bộ (Quốc phòng, Công an, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính) và UBND tỉnh Hà Tĩnh⁶⁸.

3. Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan có liên quan, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã đề nghị Nhà đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ dự án⁶⁹ và đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh làm rõ một số nội dung liên quan đến Dự án⁷⁰.

4. Ngày 03/01/2023, Nhà đầu tư nộp hồ sơ dự án giải trình bổ sung theo ý kiến thẩm định của các cơ quan tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tuy nhiên chưa làm rõ một số nội dung (sự phù hợp của vị trí, quy mô dự án với Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt, hiện trạng sử dụng đất...) nên Bộ Kế hoạch và Đầu tư⁷¹ đề nghị Nhà đầu tư giải trình làm rõ.

5. Ngày 16/02/2023, Nhà đầu tư nộp hồ sơ bổ sung hoàn thiện đến Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Hồ sơ dự án này có thay đổi so với hồ sơ dự án ban đầu đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư⁷² gửi lấy ý kiến các Bộ và UBND tỉnh Hà Tĩnh (hiện trạng sử dụng đất có quy hoạch đất lâm nghiệp; có phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng trong khu vực Dự án; giảm quy mô Dự án từ 1.007 ha xuống còn 964,8 ha và bổ sung diện tích các lô đất CX4-1, CX4-2; tổng vốn đầu tư tăng từ 9.112 tỷ đồng lên 13.276 tỷ đồng). Đồng thời UBND tỉnh Hà Tĩnh⁷³ thống nhất với ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư⁷⁴ trong đó có nội dung về đất đã giải phóng mặt bằng trong khu vực Dự án và đất lâm nghiệp. Do đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư⁷⁵ đã gửi hồ sơ lấy ý kiến của các Bộ liên quan và đề nghị UBND Hà Tĩnh⁷⁶ làm rõ một số nội dung liên quan đến Dự án.

6. Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhận được văn bản của các Bộ⁷⁷ và UBND tỉnh Hà Tĩnh⁷⁸.

⁶⁸ Công văn số 1277/BKHĐT-QLKKT ngày 03/3/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

⁶⁹ Các công văn số 4174/BKHĐT-QLKKT ngày 22/6/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

⁷⁰ Các công văn số 6525/BKHĐT-QLKKT ngày 14/9/2022; số 4153/BKHĐT-QLKKT ngày 21/6/2022, số 1227/BKHĐT-QLKKT ngày 23/02/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

⁷¹ Công văn số 394/BKHĐT-QLKKT ngày 16/01/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

⁷² Công văn số 1277/BKHĐT-QLKKT ngày 03/3/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

⁷³ Công văn số 5944/UBND-KT1 ngày 19/10/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

⁷⁴ Công văn số 2906/SKHĐT-DNĐT ngày 13/10/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tĩnh.

⁷⁵ Công văn số 1227/BKHĐT-QLKKT ngày 23/02/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

⁷⁶ Công văn số 3249/BKHĐT-QLKKT ngày 27/4/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

⁷⁷ Các Bộ: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (công văn số 3323/BKH-NN ngày 23/5/2023), Tài chính (công văn số 5157/BTC-ĐT ngày 22/5/2023), Tài nguyên và Môi trường (công văn số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023).

⁷⁸ Các công văn số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023, số 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023 và số 2927/UBND-KT1 ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

7. Ngày 24/5/2023, Nhà đầu tư gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư văn bản số 028/CV/VHIZ ngày 23/5/2023 về việc giải trình một số nội dung liên quan đến Dự án và bổ sung báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31/12/2022.

B. NỘI DUNG ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ ÁN VỚI CÁC QUY HOẠCH

Tại thời điểm thẩm định, Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050⁷⁹, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025⁸⁰, 08 quy hoạch cấp quốc gia khác và Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050⁸¹ đã được phê duyệt; Quy hoạch vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050⁸² chưa được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch và Dự án không thực hiện tại khu vực đô thị.

Căn cứ quy định của pháp luật về KCN, pháp luật về đầu tư và pháp luật về quy hoạch⁸³, nội dung thẩm định sự phù hợp của Dự án với các loại quy hoạch bao gồm: Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, 07 quy hoạch ngành quốc gia đã được phê duyệt và Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

C. MỘT SỐ Ý KIẾN CỤ THỂ CỦA CÁC CƠ QUAN CÓ LIÊN QUAN

I. Về sự phù hợp của Dự án với quy hoạch sử dụng đất

1. Ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường⁸⁴:

Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022. Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh khẳng định sự phù hợp của vị trí, quy mô, diện tích, danh mục dự án,... trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thị xã Kỳ Anh, Kế hoạch sử dụng đất năm 2022, năm 2023 của thị xã Kỳ Anh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt, chỉ tiêu được phép chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa còn lại trên địa bàn thị xã Kỳ Anh và cấp xã nơi thực hiện dự án; sự phù hợp của dự án với chỉ tiêu đất khu công

⁷⁹ Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09/01/2023 của Quốc hội.

⁸⁰ Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội.

⁸¹ Bao gồm: Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021; Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021; Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 22/9/2021; Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021; Quy hoạch tài nguyên nước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1622/QĐ-TTg ngày 27/12/2022; Quy hoạch mạng lưới cơ sở giáo dục nghề nghiệp thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 73/QĐ-TTg ngày 10/2/2023; Quy hoạch Phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 500/QĐ-TTg ngày 15/5/2023; Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 và Quy hoạch Tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

⁸² Nhiệm vụ lập Quy hoạch vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 462/QĐ-TTg ngày 14/4/2022.

⁸³ Căn cứ quy định tại các điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư, Điều 27 Luật Quy hoạch.

⁸⁴ Công văn số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

nghiệp trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến năm 2030 được phân bổ cho tỉnh Hà Tĩnh tại Quyết định số 326/TTg-CP ngày 09 tháng 3 năm 2022.

Cập nhật nhu cầu sử dụng đất của dự án nêu trên vào kế hoạch sử dụng đất 5 năm giai đoạn 2021-2025 cấp tỉnh, lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021-2030, tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022.

2. Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁸⁵:

Vị trí đề xuất thực hiện dự án được quy hoạch là KCN trung tâm (Lô CN4, CN5) theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg; Dự án được lập trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 87/NQ-CP ngày 07/10/2019; chỉ tiêu đất KCN đưa vào Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022; diện tích khu vực đề xuất dự án đã được đưa vào Kế hoạch sử dụng đất 5 năm tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2025; đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2022; Chỉ tiêu đất KCN theo quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến năm 2030 phân bổ cho tỉnh Hà Tĩnh tại Quyết định số 326/TTg-CP ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ là 6.025ha; kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025 được phân bổ là 4.986ha, trong đó phần diện tích hiện trạng đã có là 2.718,56 ha, vẫn còn 2.267,44ha, đáp ứng chỉ tiêu để thực hiện dự án. Như vậy, diện tích khu vực đề xuất thực hiện dự án là phù hợp với Quyết định số 326/TTg CP ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

II. Về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án

1. Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁸⁶:

- Về hiện trạng sử dụng đất tại khu vực thực hiện dự án trong hồ sơ đề xuất dự án với hiện trạng sử dụng đất trên thực địa như sau: đất trồng lúa 01 vụ 745,57ha; đất trồng lúa 02 vụ 12,08ha; đất màu 68,67 ha; đất nuôi trồng thủy sản 0,869 ha; đất ở, đất vườn 39,15 ha; đất ao hồ, sông suối 44 ha và đất đã giải phóng mặt bằng 54,5 ha. Ngoài ra, khu vực đề xuất thực hiện Dự án có: (i) quy hoạch khoảng 46 ha đất lâm nghiệp, đối tượng quy hoạch là đất trồng rừng phòng hộ; (ii) 1.960 ngôi mộ cần phải di dời.

- Về sự phù hợp của việc chuyển mục đích sử dụng đất:

(i) Về chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa còn lại sang mục đích khác: Chỉ tiêu đất trồng lúa được phép chuyển mục đích sử dụng trên địa bàn thị xã Kỳ Anh đến năm 2030 theo Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Kỳ Anh đã được phê duyệt là 1.617,88ha; trong đó diện tích đất trồng lúa bị ảnh hưởng bởi dự án là 757,65ha. Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên

⁸⁵ Các công văn số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023 và số 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

⁸⁶ Các công văn số 1590/UBND-KT1 ngày 05/4/2022, số 5944/UBND-KT1 ngày 19/10/2022, số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023, 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023 và số 2927/UBND-KT1 ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

địa bàn thị xã Kỳ Anh theo kế hoạch sử dụng đất năm 2022 là 1.175,15ha (đã thực hiện năm 2022 là 78,51ha); diện tích còn lại chuyển tiếp sang Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 để thực hiện 1.096,64ha (Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Kỳ Anh). Như vậy, chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất lúa để thực hiện dự án là đáp ứng.

(ii) Về chuyển mục đích sử dụng rừng:

+ Khu vực đề xuất thực hiện dự án có tổng diện tích 964,844 ha, với khoảng 46ha đất quy hoạch lâm nghiệp, đối tượng quy hoạch đất trồng rừng phòng hộ. Qua rà soát các chương trình, dự án đầu tư về bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh từ trước đến nay thì chưa có chương trình, dự án nào đầu tư kinh phí để trồng rừng trên diện tích 46ha đất quy hoạch để phát triển rừng phòng hộ nêu trên; chưa chuyển đổi đất hiện trạng thành đất rừng phòng hộ. Mặt khác, qua kiểm tra thực tế hiện trường trên diện tích 46ha, có hiện trạng là đất trống không có cây rừng như Điều 2 Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14.

+ Về chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp: Do diện tích 46ha nêu trên từ trước đến nay không có rừng nên diện tích này không phải trình cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Điều 20 Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ.

- Về giải pháp đảm bảo an ninh lương thực: Sản lượng lúa tại khu vực dự kiến thực hiện dự án năm 2021 và 2022 chiếm 32,1 - 33,22% sản lượng lúa của thị xã Kỳ Anh, tuy nhiên chỉ chiếm 0,43 - 0,45% sản lượng lúa toàn tỉnh. Vì vậy, Hà Tĩnh đảm bảo cân đối được sản lượng lương thực bị thiếu hụt này. Hiện nay, Hà Tĩnh không còn quỹ đất để bổ sung diện tích đất trồng lúa. Tuy vậy, những năm gần đây thực hiện Nghị định số 35/2015/NĐ-CP và Nghị định số 62/2019/NĐ-CP của Chính phủ, địa phương đã tiến hành hỗ trợ giống mới, kỹ thuật mới trong sản xuất lúa; hỗ trợ cải tạo nâng cao chất lượng đất trồng lúa, vì vậy năng suất lúa ngày càng được nâng cao đảm bảo an ninh lương thực tại chỗ.

Thị xã Kỳ Anh không phải là địa phương có lợi thế về sản xuất lúa của tỉnh; vì vậy việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa tại khu vực này sang mục đích phi nông nghiệp sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2. Ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn⁸⁷

- Cần làm rõ khả năng đáp ứng chỉ tiêu đất trồng lúa (722,89 ha) được phép chuyển mục đích sử dụng đất và hồ sơ cần bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/06/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật đất đai.

⁸⁷ Các công văn số 1559/BNN-KH ngày 16/3/2023 và số 3323/BNN-KH ngày 23/5/2023 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- Việc chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất công trình thủy lợi, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản (nếu có) sang đất xây dựng dự án phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch có liên quan trên địa bàn và chỉ tiêu sử dụng đất đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/03/2022 về Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025; bảo đảm tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan, như: Luật Đất đai; các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và các Nghị định: Số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/04/2015, số 62/2019/NĐ-CP ngày 12/9/2022 về quản lý sử dụng đất trồng lúa.

- Đề nghị rà soát làm rõ hiện trạng sử dụng đất của khu đất có ký hiệu CX 4-1 và CX 5-1 (theo Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng KCN trung tâm lộ CN4, CN5 KKT Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2000); trong đó cần làm rõ lý do không đưa 2 khu đất trên vào quy mô, phạm vi sử dụng đất của Dự án.

- Trường hợp đất trồng không có cây rừng (theo Điều 2 Luật Lâm nghiệp), việc thực hiện chủ trương đầu tư dự án không phải thực hiện các hồ sơ, thủ tục về quyết định chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng theo quy định tại Điều 20 Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp. Việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật Đất đai.

3. Ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường⁸⁸:

- Đề nghị kiểm tra rà soát, làm rõ các điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. UBND tỉnh Hà Tĩnh và cơ quan chủ trì thẩm định chịu trách nhiệm kiểm tra các nội dung giải trình việc đáp ứng các điều kiện của người xin cho thuê đất theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Hồ sơ cần làm rõ khả năng đáp ứng chỉ tiêu đất trồng lúa được phép chuyển mục đích sử dụng đất và bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT. Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa thực hiện theo quy định tại Điều 52, Điều 57 Luật Đất đai; Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm toàn diện sự chính xác giữa hồ sơ và thực địa, vị trí, quy mô, diện tích, loại đất, hiện trạng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất còn lại theo địa bàn, người sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, cơ quan thẩm định có trách nhiệm kiểm tra thực tế theo quy định. Việc chuyển mục đích sử dụng đất phải đúng pháp luật, đảm bảo sự đồng thuận của nhân dân khu vực dự án, hạn chế tối đa việc di dời dân cư; chuyển đổi việc làm ổn định đời

⁸⁸ Các công văn số 1650/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 01/4/2022, số 585/QHPTNĐ-PQHĐĐ ngày 5/4/2023 và số 964/QHPTNĐ-PQHĐĐ ngày 23/5/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

sống của người dân bị thu hồi đất, không bao chiếm đất đai, không làm thất thoát đất đai, tài sản, ngân sách nhà nước và khiếu kiện phức tạp.

- Việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng sang mục đích khác thực hiện dự án theo quy định tại Điều 52, Điều 57 Luật Đất đai, Khoản 9 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2023) quy định về điều kiện, tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư; Luật Đầu tư và Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP; hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- UBND tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm toàn diện sự chính xác giữa hồ sơ và thực địa, vị trí, quy mô, diện tích, loại đất, hiện trạng sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất còn lại theo địa bàn, người sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, cơ quan thẩm định có trách nhiệm kiểm tra thực tế theo quy định. Việc chuyển mục đích sử dụng đất phải đúng pháp luật, đảm bảo sự đồng thuận của nhân dân khu vực dự án, hạn chế tối đa việc di dời dân cư; chuyển đổi việc làm, ổn định đời sống của người dân bị thu hồi đất, không bao chiếm đất đai, không làm thất thoát đất đai, tài sản, ngân sách nhà nước và khiếu kiện phức tạp; Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chịu trách nhiệm thực hiện giám sát chặt chẽ quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sử dụng đất thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan, đảm bảo chỉ tiêu đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng được phép chuyển mục đích theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt; việc sử dụng đất phải thực hiện đúng, đầy đủ theo các quy định của pháp luật; tăng cường phân công, phân cấp đi đôi với kiểm tra, kiểm soát, tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong quản lý nhà nước về đất đai, nhất là trong khâu lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất, không để xảy ra tình trạng tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm theo Nghị quyết số 499/NQ-UBTVQH15 ngày 28/3/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XV về hoạt động chất vấn tại Phiên họp thứ 9.

IV. Đối với đất đã giải phóng mặt bằng 54,5 ha

1. Ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường⁸⁹:

Tại điểm a khoản 2 Điều 62 Luật Đất đai thì dự án xây dựng KCN thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Tại điểm a khoản 1 Điều 110, điểm b khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai, điểm k khoản 1, điểm c khoản 3 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, khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của

⁸⁹ Công văn số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Điều 19 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và được miễn tiền thuê đất (15 năm) nên thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư.

2. Ý kiến Bộ Tài chính⁹⁰:

Theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai thì Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp: (i) sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; (ii) sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Đối chiếu với quy định của Luật Đất đai năm 2013, việc Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes đề xuất được giao 54,5 ha đất đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Đồng thời, việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá hay không đấu giá, đấu thầu hay không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, và việc áp dụng quy định về ưu đãi cho nhà đầu tư thuộc lĩnh vực quản lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ KHĐT; do đó, đề nghị Bộ KHĐT căn cứ quy định của pháp luật để thẩm định và tổng hợp ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc giao đất, cho thuê đất và xác định danh mục lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư của Dự án theo đúng quy định của pháp luật, không làm thất thoát tài sản nhà nước.

3. Ý kiến của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁹¹:

Việc Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes đề xuất giao 54,5ha đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là phù hợp với các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai. Liên quan đến nội dung này, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi trường khẳng định tại Văn bản số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2022: “Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thuộc danh mục, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và được miễn tiền thuê đất (15 năm) nên thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất”. Sau khi Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất (không thông qua hình thức đấu giá), đối với phần diện tích đất 54,5ha đã bồi thường, giải phóng mặt bằng bằng nguồn ngân sách nhà nước nằm trong Dự án thì Nhà đầu tư phải hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường,

⁹⁰ Công văn số 3921/BTC-ĐT ngày 20/4/2023 của Bộ Tài chính.

⁹¹ Công văn số 2927/UBND-KT1 ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

giải phóng mặt bằng theo điểm c khoản 1 Điều 6 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: “c) Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất hoặc được miễn tiền thuê đất trong một số năm hoặc được giảm tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư thì phải hoàn trả ngân sách nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác định theo quy định tại điểm d khoản này và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp”.

V. Năng lực tài chính của Nhà đầu tư

1. Ý kiến UBND tỉnh Hà Tĩnh⁹²

Trên cơ sở các tài liệu do nhà đầu tư cung cấp nêu trên thì nhà đầu tư đã chứng minh được năng lực tài chính để thực hiện dự án. Trong mọi trường hợp, nhà đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về những thông tin, số liệu đã cung cấp; thực hiện đúng cam kết trong việc huy động nguồn vốn thực hiện dự án; có lộ trình, kế hoạch bố trí, sử dụng nguồn vốn hợp lý, đảm bảo triển khai dự án theo đúng quy định, tiến độ.

2. Ý kiến Bộ Tài chính⁹³

- Theo thuyết minh báo cáo tài chính, về cơ bản vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021 được Công ty sử dụng để đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án của Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh Vinfast, vì vậy loại trừ khoản đặt cọc đầu tư là 17.005 tỷ đồng này, vốn lưu động ròng của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021 còn lại ước tính khoảng 81,74 tỷ đồng. Do vậy, theo báo cáo tài chính năm 2021, trường hợp Công ty và Vinfast chuyển nhượng thành công dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án số 15/HĐCND/VA-VHIZ ngày 15/12/2020 thì Công ty không có đủ vốn thuộc sở hữu để tham gia vào Dự án theo quy định của pháp luật.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư, việc bố trí tài chính cho Dự án thuộc trách nhiệm của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp và các quy định của pháp luật có liên quan. Doanh nghiệp chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác, pháp lý của Hồ sơ năng lực tài chính đề xuất Dự án gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Nhà đầu tư có nguồn vốn lưu động ròng tại thời điểm 30/6/2022 là 3.304,3 tỷ đồng, lớn hơn mức quy định yêu cầu tối thiểu về vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự án; Tuy nhiên, vốn chủ sở hữu của Công ty hình thành chủ yếu bởi tài sản là các khoản phải thu ngắn hạn (3.368,2 tỷ đồng) và dài hạn (13.767,7 tỷ đồng). Tại Hồ sơ dự án cũng chưa có thuyết minh cụ thể về thời hạn, phương án thu hồi các khoản phải thu này (đặc biệt là đối với các khoản phải thu ngắn hạn đã đến thời điểm đáo hạn hiện nay đã được thu hồi đầy đủ hay chưa), đồng thời chưa có thông tin cụ thể về việc Công ty có đang sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh khác trong thời gian thực hiện dự án hay không.

⁹² Công văn số 1449/UBND-KT ngày 30/3/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

⁹³ Các công văn số 4829/BTC-ĐT ngày 27/5/2022, số 3921/BTC-ĐT ngày 20/4/2023 và số 5157/BTC-ĐT ngày 22/5/2023 của Bộ Tài chính.

3. Ý kiến giải trình của Nhà đầu tư⁹⁴

3.1. Trong năm 2022, Công ty cho vay ngắn hạn để tối ưu hóa dòng tiền nhân rồi trong thời gian chờ triển khai dự án mới. Đây là giải pháp tài chính tạm thời với phương án cụ như sau:

- Các khoản cho vay này chủ yếu là ngắn hạn, đối tác cho vay là Công ty trong nội bộ Tập đoàn để đảm bảo khả năng trả nợ; đồng thời có thể linh hoạt trong việc thu hồi/hoặc gia hạn các khoản cho vay khi có nhu cầu. Được bảo đảm bằng tiềm lực của các đối tác đi vay nói riêng và Tập đoàn nói chung, khi Công ty có nhu cầu thu hồi vốn cho vay phục vụ mục đích kinh doanh thì việc thu hồi vốn cho vay thực hiện đơn giản và dễ dàng.

- Lãi suất cho vay cao hơn mức lãi suất gửi tiết kiệm tại ngân hàng, hiệu quả tối ưu dòng tiền hơn.

Tính đến 31/12/2022, Công ty đã thu hồi trước hạn trên 530 tỷ công nợ phải thu về cho vay. Tổng phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn tại 31/12/2022 là: 2.246 tỷ; giảm 532 tỷ so với số dư phải thu về cho vay tại 30/6/2022 là 2.778,6 tỷ. Nguồn: BCTC 31/12/2022, thuyết minh số 6, trang 15; BCTC tại 30/6/2022, thuyết minh số 5, trang 14.

Công nợ phải thu còn lại, Công ty sẽ thu hồi đúng hạn hoặc đàm phán với đối tác để tiếp tục cho vay để tối ưu nguồn vốn nhân rồi. Theo đánh giá của Công ty: không có rủi ro về nợ xấu, nợ quá hạn với các khoản phải thu có giá trị lớn, đặc biệt là các khoản phải thu nội bộ.

3.2. Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast (“Công ty VinFast”). Công ty đã ký kết hợp đồng cho thuê với các đối tác; trong đó có 1 phần diện tích được được sử dụng để cho Công ty Vinfast thuê dài hạn. Căn cứ theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán và Thông tư 200/BTC, BCTC được kiểm toán của Công ty đã ghi nhận giá trị tài sản sử dụng để cho thuê dài hạn trên Khoản mục Phải thu dài hạn khác. Theo hợp đồng cho thuê giữa Công ty và Công ty Vinfast, chi phí thuê hàng năm Công ty VinFast phải thanh toán cho Công ty khoảng 600-700 tỷ/năm. Giá trị phải thu tăng theo tiền thuê tính trong năm và giảm khi Vinfast thanh toán tiền thuê định kỳ theo hợp đồng. Giá trị khoản phải thu dài hạn lần lượt tại 30/6/2022 và 31/12/2022 là 13.676 tỷ và 14.396 tỷ. Nguồn: BCTC 31/12/2022, thuyết minh số 7, trang 16; BCTC 30/6/2022 thuyết minh số 6, trang 15.

3.3. Vốn lưu động ròng của Công ty tại 30/6/2022 và 31/12/2022 lần lượt là 3.304,3 tỷ đồng và 2.793,5 tỷ đồng, đều lớn hơn mức quy định yêu cầu tối thiểu về vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự án. (Công thức tính: Vốn chủ sở hữu + Vay dài hạn - Tài sản dài hạn). Đối với vốn chủ sở hữu của Công ty:

- Tại ngày 30/6/2022, tổng vốn chủ sở hữu là 19.065 tỷ đồng; trong đó vốn góp của chủ sở hữu là 18.500 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 565 tỷ đồng.

⁹⁴ Văn bản số 028/CV-VHIZ ngày 23/5/2023 của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes.

- Đến ngày 31/12/2022, Tổng vốn chủ sở hữu của công ty là 19.798 tỷ đồng; trong đó vốn góp của chủ sở hữu là 18.500 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 1.298 tỷ đồng. *Nguồn: BCTC 31/12/2022, trang 5,6; BCTC 30/6/2022, trang 5,6.*

Đến hết năm 2022, nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty hiện nay đã và đang được sử dụng chính để:

- Cho vay ngắn hạn để tối ưu hóa dòng tiền trong thời gian chờ triển khai dự án mới như đã giải trình số liệu ở trên.

- Đầu tư vào tổ hợp dự án Khu công nghiệp Vinfast Hải Phòng như đã giải trình số liệu ở trên.

- Do đó, nguồn vốn cũng được phản ánh tương ứng bằng tài sản là các khoản phải thu về cho vay, phải thu về hợp đồng thuê hoặc khoản mục tài sản liên quan khác trên Báo cáo tài chính.

3.4. Kế hoạch thu hồi công nợ.

- Cho vay ngắn hạn

- Như đã trình bày ở trên, Công ty chủ động và dễ dàng trong việc thu hồi các khoản phải thu về cho vay để phục vụ nhu cầu dòng tiền đầu tư dự án khi được phê duyệt triển khai, cũng như tối ưu hóa sử dụng dòng tiền hiệu quả.

- Phải thu dài hạn đối với hợp đồng cho thuê nhà xưởng, mặt bằng KCN Vinfast Hải Phòng.

- Như đã trình bày ở trên, Theo hợp đồng cho thuê giữa Công ty và Công ty Vinfast, chi phí thuê hàng năm Công ty VinFast phải thanh toán cho Công ty khoảng 600-700 tỷ/năm. Thực tế 2022, Công ty đã thu hơn 710 tỷ đồng tiền thuê. *Nguồn: Hợp đồng thuê và kế hoạch thu tiền, không thể hiện trên BCTC.*

3.5. Như đã nêu ở trên, hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty vẫn chủ yếu bao gồm: vận hành Khu công nghiệp Vinfast và cho vay. Hiện công ty chưa có cam kết thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh khác.

3.6. Trong năm 2023, giai đoạn đang chuẩn bị thủ tục xin phê duyệt dự án mới, dự kiến thực hiện Dự án này thì Công ty vẫn tiếp tục triển khai kế hoạch:

- Khai thác, kinh doanh cho thuê hiệu quả diện tích dự án KCN Vinfast tại Hải Phòng đã đầu tư.

- Tối ưu hiệu quả tài chính đối với dòng tiền nhận rồi, luôn sẵn sàng dòng tiền để phục vụ triển khai dự án mới.

- Chuẩn bị các nguồn lực về con người và tài chính để triển khai dự án mới, trong đó chủ yếu là dự án tại KCN tại Vũng Áng, Hà Tĩnh.

3.7. Theo báo cáo tài chính được kiểm toán của Công ty tại ngày 31/12/2022, năng lực tài chính của Công ty là 2.793,5 tỷ đồng, đáp ứng yêu cầu tối thiểu về vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự án tại KCN tại Vũng Áng, Hà Tĩnh là 1.991,47 tỷ đồng.

Công ty cam kết bố trí đủ vốn chủ sở hữu theo Quy định của pháp luật và tiến độ của dự án được Thủ tướng chính phủ phê duyệt.

D. DANH MỤC HỒ SƠ, TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH

I. Hồ sơ dự án

1. Hồ sơ dự án của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes bao gồm: (i) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư; (ii) Đề xuất dự án đầu tư và Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư (iii) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; (iv) Tài liệu chứng minh năng lực tài chính; (v) Báo cáo đánh giá sơ bộ tác động môi trường và (vi) Một số tài liệu liên quan khác.

2. Các văn bản của Công ty cổ phần đầu tư KCN Vinhomes: số 062/CV-VHIZ ngày 27/12/2022, số 022/CV-VHIZ ngày 22/12/2022, số 028/CV-VHIZ ngày 23/5/2023 và các văn bản khác tại hồ sơ dự án.

II. Văn bản ý kiến thẩm định của các Bộ, ngành và UBND tỉnh Hà Tĩnh:

1. Các công văn số 964/BQP-TM ngày 01/4/2022 và số 890/BQP-TM ngày 22/3/2023 của Bộ Quốc phòng.

2. Các công văn số 1120/BCA-ANKT ngày 6/4/2022 và số 2534/ANKT-ANTCĐT ngày 5/4/2023 của Bộ Công an và Cục An ninh kinh tế - Bộ Công an.

3. Các công văn số 4829/BTC-ĐT ngày 27/5/2022, số 3921/BTC-ĐT ngày 20/4/2023 và số 5157/BTC-ĐT ngày 22/5/2023 của Bộ Tài chính.

4. Các công văn số 1509/BXD - QHKT ngày 04/5/2022 và số 1287/BXD-QHKT ngày 04/4/2023 của Bộ Xây dựng.

5. Công văn số 2053/BCT-TH ngày 20/4/2022 của Bộ Công Thương.

6. Công văn số 2880/BGTVT-KHĐT ngày 25/3/2022 của Bộ Giao thông vận tải.

7. Các công văn số 1650/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 01/4/2022, số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023 và số 964/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 23/5/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8. Các công văn số 1791/BNN-KH ngày 25/03/2022, số 1559/BNN-KH ngày 16/3/2023 và số 3323/BNN-KH ngày 23/5/2023 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

9. Các công văn số 611/BKHĐT-QLKKT ngày 26/01/2022, 4174/BKHĐT-QLKKT ngày 22/6/2022, số 3249/BKHĐT-QLKKT ngày 27/4/2023, số 3487/BKHĐT-QLKKT ngày 10/5/2023, 3542/BKHĐT-QLKKT ngày 31/5/2022, số 5143/BKHĐT-QLKKT ngày 21/6/2022, số 6525/BKHĐT-QLKKT ngày 14/9/2022, số 1227/BKHĐT-QLKKT ngày 23/02/2023, số 1277/BKHĐT-QLKKT ngày 03/3/2011, số 4174/BKHĐT-QLKKT ngày 22/6/2022 và số 394/BKHĐT-QLKKT ngày 16/01/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

10. Các công văn số: 1590/UBND-KT1 ngày 05/4/2022, số 5944/UBND-KT1 ngày 19/10/2022, số 1449/UBND-KT1 ngày 30/3/2023, số 2413/UBND-KT1 ngày 15/5/2023 và số 2927/UBND-KT1 ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh./.

Số: 4490 /UBND-KT₁

Hà Tĩnh, ngày 24 tháng 8 năm 2023

V/v tiếp thu, giải trình một số nội dung
liên quan đến Hồ sơ Dự án đầu tư xây
dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng
KCN Vinhomes Vũng Áng

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái (tại Văn bản số 6548/VPCP-CN ngày 24/8/2023 của Văn phòng Chính phủ) về việc tiếp thu, giải trình đối với Hồ sơ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng tại Khu kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh theo kiến nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 5812/BC-BKHĐT ngày 21/7/2023; sau khi nghiên cứu ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và xem xét báo cáo, tham mưu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 2309/SKHĐT-DNĐT ngày 04/8/2023 (sau khi tổng hợp ý kiến của các sở, ngành, địa phương liên quan), UBND tỉnh Hà Tĩnh báo cáo, giải trình một số nội dung như sau:

1. Về việc đấu giá hay không đấu giá đối với phần diện tích đất 54,5ha đã được giải phóng mặt bằng do Nhà nước quản lý để thực hiện Dự án.

Theo ý kiến của Bộ Tài chính tại Mục 2.2 Văn bản số 3921/BTC-ĐT ngày 20/4/2023, việc Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Vinhomes đề xuất giao 54,5ha đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Nội dung này, giải trình, làm rõ như sau:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng là dự án sử dụng đất khu công nghiệp, thực hiện tại Khu kinh tế Vũng Áng là địa bàn ưu đãi đầu tư¹; thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư². Theo đó, **Dự án được miễn, giảm tiền thuê đất** theo quy định tại

¹ Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn được quy định tại số thứ tự 55 Phụ lục III - Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

² Mục A.III.2 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ "2. Xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng trong khu kinh tế".

điểm a khoản 1 Điều 110³ Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 19⁴ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; khoản 6 Điều 8⁵ 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.

Căn cứ quy định tại: điểm b khoản 2 Điều 118⁶ Luật đất đai năm 2013 và Điều 14b⁷ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) thì **Dự án này được thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.**

Ngoài ra, theo ý kiến của Bộ Tài chính thì việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá hay không đấu giá, đấu thầu hay không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và việc áp dụng các quy định về ưu đãi cho nhà đầu tư thuộc lĩnh vực quản lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường và đề nghị tổng hợp ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Về đến nội dung này, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2022 khẳng định: “*Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thuộc danh mục, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và được miễn tiền thuê đất (15 năm) nên thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất*”

Vì vậy, việc Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes đề xuất giao 54,5ha đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là phù hợp với các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai.

2. Về việc rà soát, làm rõ 46ha đất quy hoạch rừng phòng hộ trước đây trong khu vực thực hiện dự án đến nay có còn thuộc đất quy hoạch rừng phòng hộ theo phương án quản lý bảo vệ và phát triển rừng bền vững và các bản đồ ban hành kèm theo Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 hay không.

³ Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại...

⁴ Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sau thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định.

⁵ Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư.

⁶ Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm:...

b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này

⁷ Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Nội dung này giải trình, làm rõ như sau:

- Theo kết quả rà soát trước đây (*trước khi Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022*) thì khu vực đề xuất thực hiện Dự án có tổng diện tích 964,844 ha, trong đó có 46ha đất quy hoạch lâm nghiệp, đối tượng quy hoạch đất trồng rừng phòng hộ, hiện trạng là đất trống, không có rừng theo định nghĩa tại Điều 2 Luật Lâm nghiệp năm 2017. Qua rà soát các chương trình, dự án đầu tư về bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh từ trước đến nay thì chưa có chương trình, dự án nào đầu tư kinh phí để trồng rừng trên diện tích 46ha đất quy hoạch để phát triển rừng phòng hộ nêu trên và chưa chuyển đổi đất hiện trạng thành đất rừng phòng hộ.

- Về chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017: diện tích 46ha nêu trên từ trước đến nay không có rừng nên diện tích này không phải trình cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Điều 20 Luật Lâm nghiệp năm 2017 và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ.

- Theo Nghị quyết số 131/NQ-CP ngày 15/9/2020 của Chính phủ về việc bổ sung các quy hoạch tại phụ lục 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 ban hành kèm theo Nghị quyết 110/NQ-CP ngày 02/12/2019 của Chính phủ, quá trình xây dựng Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch 3 loại rừng tỉnh Hà Tĩnh đã được tích hợp trong Quy hoạch tỉnh và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022. Theo đó:

+ Tại Bản đồ phương án quy hoạch sử dụng đất (Phụ lục XVIII) thì khu vực 964,844ha đề xuất thực hiện Dự án được quy hoạch là đất khu công nghiệp.

+ Tại Bản đồ phương án phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 (Phụ lục XI), quy mô diện tích của Dự án đề xuất 964,844 ha (bao gồm 46ha trước đây quy hoạch đất lâm nghiệp) hoàn toàn nằm trong khu đất dự kiến sử dụng của Khu công nghiệp trung tâm lô CN4, CN5 (1.235ha).

- Đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 thì khu đất đề xuất thực hiện Dự án được đưa vào phương án quy hoạch với chỉ tiêu đất khu công nghiệp có tổng diện tích 1.099,43ha (lô số 62, 63 trên bản đồ Quy hoạch sử dụng đất).

Như vậy, theo phương án phát triển khu công nghiệp, phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai và phù hợp tương ứng với phương án quản lý, bảo vệ và phát triển rừng bền vững theo Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 thì khu vực thực hiện Dự án hiện nay đã được quy hoạch là

đất khu công nghiệp, không còn thuộc đất quy hoạch rừng phòng hộ theo quy định.

3. Về thời hạn, thời điểm tính thời hạn hoạt động của Dự án.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020, quy định: “*Thời hạn hoạt động dự án đầu tư trong khu kinh tế không quá 70 năm*”; khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, quy định: “*... Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất...*”.

Mặt khác, tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013, quy định: “*Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm. Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm*”... Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Vinhomes đề xuất thời hạn hoạt động của dự án là 70 năm kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất là phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai.

Trên đây là ý kiến giải trình, làm rõ thêm một số nội dung về Hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng tại Khu kinh tế Vũng Áng, UBND tỉnh Hà Tĩnh kính đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Phó Thủ tướng Lê Minh Khái (b/c)
- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh;
- CVP, PCVP theo dõi lĩnh vực;
- Lưu: VT, KT₁.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Bá Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH

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

Số: 4891 /UBND-KT₁

Hà Tĩnh, ngày 12 tháng 9 năm 2023

V/v báo cáo, làm rõ một số nội dung
liên quan đến Hồ sơ Dự án đầu tư xây
dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng
KCN Vinhomes Vũng Áng

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái (tại Văn bản số 6548/VPCP-CN ngày 24/8/2023 của Văn phòng Chính phủ) về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh; trong đó, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, UBND tỉnh Hà Tĩnh và các cơ quan, đơn vị liên quan làm rõ một số nội dung theo đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 5812/BC-BKHĐT ngày 21/7/2023; trên cơ sở báo cáo, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3683/STNMT-ĐĐ2 ngày 08/9/2023 về việc báo cáo, làm rõ một số nội dung liên quan đến Dự án (sau khi phối hợp với các đơn vị liên quan làm việc với Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 06/9/2023), Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh báo cáo một số nội dung như sau:

1. Về làm rõ quy định về điều kiện cho thuê đất, cơ sở pháp lý và thẩm quyền quyết định việc đấu giá hay không đấu giá đối với 54,5 ha đất đã được giải phóng mặt bằng:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh đề xuất thực hiện với tổng diện tích 964,84ha thuộc địa bàn các phường: Kỳ Long (16,36ha), Kỳ Thịnh (771,09ha) và xã Kỳ Lợi (177,39ha); hiện trạng sử dụng đất khu vực đề xuất dự án gồm: (1) đất ao hồ sông suối (SON) 44ha; (2) đất đã giải phóng mặt bằng -BCS 54,5ha; (3) đất trồng lúa 757,65ha¹; (4) đất bằng trồng cây hàng năm khác - BHK (trồng màu) 68,67ha; (5) đất ở và đất vườn (ODT+CLN) 39,15ha; (6) đất nuôi trồng thủy sản - NTS 0,869ha. Trong tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án nêu trên có 54,5ha đất đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Theo ý kiến của Bộ Tài chính tại Mục 2.2 Văn bản số 3921/BTC-ĐT ngày 20/4/2023 thì việc Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Vinhomes đề xuất giao 54,5ha đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. UBND tỉnh Hà Tĩnh đã có báo cáo, giải trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Mục 1 Văn bản

¹ trong đó: đất trồng lúa nước còn lại - LUK (1 vụ) 745,57ha; đất chuyên trồng lúa nước - LUC (02 vụ) 12,08ha.

số 4490/UBND-KT₁ ngày 24/8/2023; trong đó, có nội dung về việc đấu giá hay không đấu giá đối với phần diện tích đất 54,5ha đã được giải phóng mặt bằng do Nhà nước quản lý để thực hiện Dự án.

Nội dung này, UBND tỉnh Hà Tĩnh tiếp tục báo cáo, làm rõ như sau:

a) Về quy định của pháp luật về đất đai:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng là dự án sử dụng đất khu công nghiệp, nằm trong khu chức năng của Khu kinh tế Vũng Áng theo quy định tại khoản 3² Điều 151 Luật Đất đai năm 2013 thì “Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất”; như vậy theo quy định này, cơ quan nhà nước có trách nhiệm phải thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo mặt bằng sạch để thu hút đầu tư các dự án thực hiện trong khu chức năng thuộc khu kinh tế.

Dự án thực hiện tại Khu kinh tế Vũng Áng thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư³, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư⁴. Theo đó, Dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 110⁵ Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 19⁶ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; khoản 6 Điều 8⁷ 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.

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118⁸ Luật đất đai năm 2013 và Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ): “Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số

² 3. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật này.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá 70 năm.

³ Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn được quy định tại số thứ tự 55 Phụ lục III - Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

⁴ Mục A.III.2 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ “2. Xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng trong khu kinh tế”.

⁵ Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại...

⁶ Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sau thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định.

⁷ Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư.

⁸ Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm:...

b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này

*năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất”; **như vậy, Dự án này được thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.***

Theo ý kiến của Bộ Tài chính tại 3921/BTC-ĐT ngày 20/4/2023 thì việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá hay không đấu giá, đấu thầu hay không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và việc áp dụng các quy định về ưu đãi cho nhà đầu tư thuộc lĩnh vực quản lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường và đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Liên quan đến nội dung này, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất - Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 585/QHPTTND-PQHĐĐ ngày 05/4/2023 khẳng định: “*Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thuộc danh mục, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và được miễn tiền thuê đất (15 năm) nên thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất*”.

Vì vậy, việc Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Vinhomes đề xuất giao 54,5ha đã giải phóng mặt bằng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai.

b) Về quy định của pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công:

Trong diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án không có các tài sản thuộc phạm vi, đối tượng áp dụng, sắp xếp lại theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP. Về nội dung này đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh giải trình cụ thể tại Văn bản số 5944/UBND-KT₁ ngày 19/10/2022, Mục 14 Văn bản số 1449/UBND-KT₁ ngày 30/3/2023 (gửi kèm theo Văn bản này).

2. Về khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án:

a) Về đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa:

UBND tỉnh Hà Tĩnh đã báo cáo, giải trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Mục 6 Văn bản số 2413/UBND-KT₁ ngày 15/5/2023, nay tiếp tục bổ sung, làm rõ như sau:

- Dự án đề xuất phù hợp Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022.

- Căn cứ Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, Kế hoạch sử dụng đất 5 năm 2021-2025, UBND tỉnh Hà Tĩnh đã có Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 20/6/2022 về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, giai đoạn 2021 - 2030 cho các huyện, thành phố, thị xã; trong đó tại thị xã Kỳ Anh chỉ tiêu đất trồng lúa được phép chuyển mục đích sử dụng là 1.617,88ha.

- Theo Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022: Chỉ tiêu đất trồng lúa được phép chuyển mục đích sử dụng trên địa bàn thị xã Kỳ Anh đến năm 2030 theo Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Kỳ Anh đã được phê duyệt là 1.617,88ha; trong đó, diện tích đất trồng lúa bị ảnh hưởng bởi Dự án đề xuất là 757,65ha.

- Chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn thị xã Kỳ Anh theo kế hoạch sử dụng đất năm 2022 là 1.175,15ha (đã thực hiện năm 2022 là 78,51ha); diện tích còn lại đã chuyển tiếp sang Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 để thực hiện 1.096,64ha⁹.

Như vậy, chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất lúa đảm bảo đáp ứng điều kiện để thực hiện Dự án và phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022. ✓

b) Về hồ sơ đề nghị thẩm định việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trình Thủ tướng Chính phủ (theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 32 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư):

(1) Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 và Báo cáo thuyết minh kèm theo;

(2) Trích lục bản đồ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm 2023 của thị xã Kỳ Anh đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2023;

(3) Phương án sử dụng tầng đất mặt (theo quy định của Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ).

(Các hồ, sơ tài liệu gửi kèm theo Văn bản này)

3. Về 46ha đất lâm nghiệp trong khu vực Dự án đề xuất là đất quy hoạch rừng phòng hộ và hiện trạng là đất trống không có rừng:

⁹ Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Kỳ Anh.

UBND tỉnh Hà Tĩnh đã báo cáo, giải trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Mục 1 Văn bản số 2927/UBND-KT₁ ngày 09/6/2023, nay tiếp tục bổ sung, làm rõ như sau:

- Khu vực đề xuất thực hiện Dự án có tổng diện tích 964,844 ha, với khoảng 46ha quy hoạch đất lâm nghiệp, đối tượng quy hoạch đất trồng rừng phòng hộ. Qua rà soát các chương trình, dự án đầu tư về bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh từ trước đến nay chưa có chương trình, dự án nào đầu tư kinh phí để trồng rừng trên diện tích 46ha đất quy hoạch để phát triển rừng phòng hộ nêu trên và chưa chuyển đổi đất hiện trạng thành đất rừng phòng hộ.

- Thực tế kiểm tra hiện trường, trên diện tích 46ha có hiện trạng là đất trồng, không có cây rừng theo định nghĩa tại Điều 2 Luật Lâm nghiệp năm 2017.

- Về chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017: Diện tích 46ha nêu trên từ trước đến nay không có rừng nên diện tích này không phải trình cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Điều 20 Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ.

- Khu đất đề xuất thực hiện Dự án đảm bảo phù hợp với các quy hoạch liên quan:

+ Dự án đã có trong phương án phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 của Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 (Phụ lục XI). Theo Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh được phê duyệt, quy mô diện tích đất dự kiến sử dụng của Khu công nghiệp trung tâm lô CN4, CN5 là 1.235ha; theo phương án khoanh vùng đất đai tỉnh Hà Tĩnh đã được tích hợp trong Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh, vị trí đề xuất thực hiện Dự án được quy hoạch là khu công nghiệp trung tâm Lô CN4, CN5. Do đó, Nhà đầu tư đề xuất dự án với quy mô diện tích sử dụng đất 964,844 ha là đảm bảo phù hợp Quy hoạch tỉnh¹⁰.

+ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 26/8/2022; theo đó, khu đất đề xuất thực hiện Dự án được đưa vào phương án quy hoạch với chỉ tiêu đất khu công nghiệp có tổng diện tích 1.099,43ha (lô số 62, 63 trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

+ Diện tích khu vực đề xuất Dự án đã được đưa vào Kế hoạch sử dụng đất 5 năm tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2025; đã có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Kỳ Anh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 với tổng diện tích đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm 2023 là 1.428,51ha.

¹⁰ Tại phần ghi chú của Phụ lục XI của Quyết định số 1363/QĐ-TTg đã nêu rõ: “Tên, quy mô, ranh giới các khu công nghiệp sẽ xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư”.

Như vậy, toàn bộ diện tích 964,844 ha đề xuất thực hiện Dự án (trong đó bao gồm khoảng 46ha đất quy hoạch lâm nghiệp) đã được quy hoạch là đất khu công nghiệp để đầu tư xây dựng các khu công nghiệp theo định hướng phát triển Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, định hướng đến năm 2050. Các quy hoạch khác thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp tỉnh phải cập nhật, điều chỉnh phù hợp với Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022, UBND tỉnh Hà Tĩnh cam kết chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các thủ tục theo quy định trước khi triển khai.

Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã có Văn bản số 3233/BNN-KH ngày 23/5/2023 nêu rõ không phải thực hiện các hồ sơ, thủ tục về quyết định chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng theo pháp luật về lâm nghiệp.

Trên đây là báo cáo bổ sung, làm rõ một số nội dung liên quan về Hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng tại Khu kinh tế Vũng Áng, UBND tỉnh Hà Tĩnh kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Thủ tướng Lê Minh Khái (b/c)
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh;
- Sở TN và MT, Sở KH và ĐT;
- CVP, PCVP theo dõi lĩnh vực;
- Lưu: VT, KT₁.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Bái Hà



BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: 14173/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 25 tháng 12 năm 2023

V/v góp ý chủ trương đầu tư dự án
xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ
tầng khu công nghiệp Vinhomes
Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh.

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Bộ Tài chính nhận được Công văn số 9040/BTNMT-QHPTTND ngày 24/10/2023 về việc góp ý chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh. Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 118, khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

+ Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá 70 năm.

+ Nhà nước cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

+ Nhà nước cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp sử dụng đất được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 110 Luật Đất đai năm 2013. Tại điểm a khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013 quy định miễn tiền thuê đất trong trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (Nghị định này do Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng) quy định:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

12. Bổ sung Điều 14b như sau:

“Điều 14b. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây:

1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.

2. Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ.

3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.””.

- Hiện hành việc thu tiền thuê đất trong khu kinh tế được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ. Trong đó quy định:

+ Việc xác định tiền thuê đất (trong trường hợp đấu giá hoặc không đấu giá) trong khu kinh tế (Điều 4).

+ Việc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (trong trường hợp được miễn tiền thuê đất hoặc không được miễn tiền thuê đất) trong khu kinh tế (Điều 6).

+ Việc miễn, giảm tiền thuê đất (trong đó quy định mức miễn tiền thuê đất cụ thể đối với nhà đầu tư được nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu chức năng) trong khu kinh tế (Điều 8).

Vì vậy, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định của pháp luật đất đai để có ý kiến với Bộ Kế hoạch và Đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm được giao đối với chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái; trên cơ sở đó nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền thuê đất; xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và các vấn đề liên quan khác theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ.

- Các nội dung khác, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định của pháp luật và tổng hợp ý kiến của các Bộ có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài chính, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp. Real

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Hồ Đức Phúc (để b/c);
- Các Vụ: PC, ĐT;
- Lưu: VT, QLCS (05b) ✓

KT. BỘ TRƯỞNG

THỦ TRƯỞNG



Nguyễn Đức Chi

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái tại Công văn số 6548/VPCP-CN ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về việc góp ý chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh, trong đó giao: “2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh và cơ quan, đơn vị liên quan: (i) Làm rõ quy định về điều kiện cho thuê đất, cơ sở pháp lý và thẩm quyền quyết định việc đấu giá hay không đấu giá đối với 54,5 ha đất đã được giải phóng mặt bằng; (ii) Có ý kiến thẩm định về khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án như ý kiến yêu cầu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản nêu trên, gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư theo quy định”; trên cơ sở ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại Công văn số 4891/UBND-KT1 ngày 12 tháng 9 năm 2023 và ý kiến của Bộ Tài chính tại Công văn số 14173/BTC-QLCS ngày 25 tháng 12 năm 2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về làm rõ quy định về điều kiện cho thuê đất, cơ sở pháp lý và thẩm quyền quyết định việc đấu giá hay không đấu giá đối với 54,5 ha đất đã được giải phóng mặt bằng:

- Theo nội dung Công văn số 4891/UBND-KT1 ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng (sau đây gọi là dự án) là dự án sử dụng đất khu công nghiệp, nằm trong khu chức năng của Khu kinh tế Vũng Áng; có trong phương án phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 của Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08 tháng 11 năm 2022 (Phụ lục XI); thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư (mục A.III.2 Phụ lục II Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) và được đầu tư xây dựng tại địa bàn ưu đãi đầu tư (mục 23 - địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn Phụ lục III Nghị định số 31/2021/NĐ-CP); được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ.



- Tại khoản 3 Điều 151 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“3. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật này...”

- Tại điểm b khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“2. Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm:

...

b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này.”

- Tại Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ, khoản 1 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai) quy định:

“Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây:

1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.

2. Sử dụng đất thương mại, dịch vụ.

3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”.

Căn cứ các quy định nêu trên thì đối với trường hợp có đủ cơ sở khẳng định Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Vinhomes Vũng Áng (bao gồm cả 54,5 ha đất đã giải phóng mặt bằng) thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất do thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư (trừ trường hợp chỉ được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án) và không thuộc trường hợp sử dụng đất thương mại, dịch vụ, sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Về khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy

định chi tiết một số điều của Luật Đất đai thì dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ không thuộc trường hợp phải lập hồ sơ đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án.

Về đánh giá điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án khi xem xét quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư thì việc thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trong trường hợp này phải đảm bảo tiêu chí, điều kiện quy định tại Điều 68a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (được bổ sung tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai).

Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh hoàn thiện hồ sơ đối với nội dung về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án khi xem xét quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện Dự án phải tuân thủ đúng, đầy đủ quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi Quý Bộ để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. /m

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TTgCP Lê Minh Khái (để b/c);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để b/c);
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh;
- Sở TN&MT tỉnh Hà Tĩnh;
- Lưu: VT, VP(TH), QHPTTND (PQHĐĐ), LTT.

[Handwritten signature]

**TUQ. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG
CỤC QUY HOẠCH
VÀ PHÁT TRIỂN TÀI NGUYÊN ĐẤT**



Đào Trung Chính