

Số: /STNMT-CCBVMT

Quảng Trị, ngày tháng 9 năm 2021

V/v tham gia ý kiến thẩm định dự án đầu tư:
“Nhà máy chế biến cà phê”

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 2006/SKH-DN ngày 10/9/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia ý kiến thẩm định dự án đầu tư “Nhà máy chế biến cà phê”. Sau khi nghiên cứu, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về chủ trương đầu tư

Dự án đầu tư “Nhà máy chế biến cà phê” tại Cụm công nghiệp Hướng Tân, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị của Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng TL8 có quy mô sử dụng đất 33.981m², tổng mức đầu tư 8,0 tỷ đồng là nhu cầu chính đáng. Mục tiêu của Dự án là chế biến cà phê, công suất 1.125 tấn sản phẩm/năm.

Theo hồ sơ của Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng TL8 (lần 1), dự án đầu tư xây dựng không có hạng mục nhà xưởng là không phù hợp với mục tiêu của dự án. Mặt khác, hạng mục nhà làm việc của dự án Nhà máy chế biến cà phê bố trí với diện tích 5.035,7m² là không phù hợp với thực tế.

Theo hồ sơ gửi bổ sung cho Sở Tài nguyên và Môi trường thì Công ty đã chỉnh sửa hạng mục nhà làm việc của nhà máy chế biến cà phê 5.035,7m² thành nhà xưởng xát tơi và các công trình phụ trợ. Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định điều chỉnh hạng mục nhà làm việc thành hạng mục nhà xưởng xát tơi và các công trình phụ trợ theo như hồ sơ điều chỉnh, bổ sung của Công ty.

2. Về lĩnh vực đất đai

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Khu đất xin thực hiện nằm trong Cụm công nghiệp Hướng Tân là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Hướng Hóa đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2177/QĐ-UBND ngày 18/8/2021.

- Về hiện trạng sử dụng đất: Tổng diện tích đề xuất xin thực hiện Dự án “Nhà máy chế biến cà phê” là 33.981m² tại Cụm công nghiệp Hướng Tân, huyện Hướng Hóa. Diện tích này trước đây đã được UBND tỉnh cho Công ty TNHH Thái Hòa - Quảng Trị (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần cà phê Thái Hòa Quảng Trị) thuê đất tại Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 02/01/2008 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 849216, ngày 02/01/2007 với diện tích 30.891,0m² (theo kết quả đo đạc thực tế thì tổng diện tích khu đất là 33.981m²) để thực hiện dự án Nhà máy chế biến cà phê và sản xuất phân vi sinh; hình thức thuê đất: Nhà nước cho

thuê đất trả tiền hàng năm. Công ty đã đầu tư một số hạng mục, bao gồm: (nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, nhà để xe, nhà cân, tường rào, nhà kho...). Tài sản này đã được Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị kê biên và bán đấu giá. Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng TL8 là đơn vị trúng đấu giá và đã có Hợp đồng mua bán tài sản tại Hợp đồng số 1104/2021/HĐMBTSDG được công chứng ngày 02/8/2021 tại Văn phòng công chứng Đông Hà. Việc Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng TL8 tiếp tục sử dụng đất đối với khu đất nêu trên để thực hiện dự án: “Nhà máy chế biến cà phê” không làm thay đổi mục đích sử dụng đất là phù hợp. Nếu được chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị Công ty lập hồ sơ thuê đất và nộp trực tiếp tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh để được xem xét giải quyết theo quy định. Thành phần hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường đã hướng dẫn cụ thể tại Văn bản số 2811/STNMT-QLĐĐ ngày 24/8/2021.

3. Một số nội dung khác có liên quan đến lĩnh vực đất đai

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

- Mật độ xây dựng: Qua xem xét thì mật độ xây dựng của dự án khoảng 20,25%, với hình thức cải tạo toàn bộ nhà xưởng hiện có, trên cơ sở quy hoạch đã được phê duyệt, ý kiến của Sở Xây dựng và các hồ sơ khác có liên quan, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét tính phù hợp mật độ xây dựng của dự án.

- Về nội dung vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác: Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng TL8 thực hiện Dự án Nhà máy chế biến gỗ thanh và đồ gỗ xây dựng tại Cụm công nghiệp Cam Hiếu, huyện Cam Lộ chậm tiến độ và được UBND tỉnh cho phép gia hạn sử dụng đất tại Quyết định số 1157/QĐ-UBND ngày 13/5/2021. Do đó, đề nghị Công ty đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án Nhà máy chế biến gỗ thanh và đồ gỗ xây dựng tại Cụm công nghiệp Cam Hiếu.

- Thời hạn cho thuê đất: thời hạn thuê đất của Dự án đến ngày 02/01/2058 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Về hồ sơ mua tài sản đấu giá: Hiện tại, trong hồ sơ đấu giá tài sản chưa thể hiện thông tin về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất có tài sản gắn liền đưa ra đấu giá. Do đó, đề nghị Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng TL8 làm việc với Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị để rà soát lại và bổ sung thông tin vào hồ sơ.

4. Về lĩnh vực môi trường

Dự án “Nhà máy sản xuất cà phê” tại Cụm công nghiệp Hương Tân, huyện Hương Hóa, tỉnh Quảng Trị do Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng TL8 làm Chủ đầu tư, có quy mô công suất 1.125 tấn sản phẩm/năm.

Căn cứ mục 68, Phụ lục II, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường, Dự án thuộc đối tượng đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường.

+ Về thẩm quyền xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường: trường hợp Dự án có phát sinh lượng nước thải từ 50 m³/ngày (24 giờ) đến dưới 500 m³/ngày (24 giờ) hoặc chất thải rắn từ 05 tấn/ngày (24 giờ) đến dưới 10 tấn/ngày (24 giờ) thì kế hoạch bảo vệ môi trường do Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận; trường hợp còn lại thì kế hoạch bảo vệ môi trường do UBND huyện Hương Hóa xác nhận.

+ Về thời gian thực hiện: Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng TL8 phải đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường tại cơ quan có thẩm quyền và chỉ được triển khai thực hiện hoặc xây dựng Dự án sau khi được cấp có thẩm quyền xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường.

Vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGĐ (đ/c Nam);
- Phòng QLĐĐ;
- Lưu: VT, CCBVMT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Nam