

Số: ~~1799~~/UBND-CN XD

Quảng Ngãi, ngày ~~12~~ tháng 4 năm 2019

V/v giải trình và làm rõ các nội dung liên quan theo ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN nhẹ Bình Hòa - Bình Phước

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Trên cơ sở đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 7919/BKHĐT-QLKKT ngày 07/11/2018 v/v Dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp nhẹ Bình Hoà – Bình Phước; tiếp theo Công văn số 3587/UBND-CN XD ngày 21/6/2018 và số 6048/UBND-CN XD ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc tham gia ý kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN nhẹ Bình Hòa-Bình Phước; UBND tỉnh Quảng Ngãi xin giải trình, bổ sung một số nội dung như sau:

1. Về hồ sơ dự án:

- Các văn bản tham gia ý kiến của các Bộ Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Xây dựng, Tài chính: UBND tỉnh gửi bản sao kèm theo Công văn này.

- Về tiếp thu và giải trình các ý kiến tham gia của các Bộ: Chủ đầu tư đã tiếp thu và hoàn chỉnh lại hồ sơ, dự án (*xin gửi toàn bộ hồ sơ, dự án kèm theo*).

2. Về đáp ứng điều kiện xem xét, quyết định chủ trương đầu tư

- Qua rà soát, hiện nay tỷ lệ lấp đầy của KCN Quảng Phú 100%, KCN Tịnh Phong khoảng 85%, KCN Sài Gòn - Dung Quất khoảng 95%, KCN VSIP khoảng 40% và KCN Hoàng Thịnh Đạt đang triển khai thực hiện công tác đền bù, GPMB. Các KCN đã được thành lập đều không nằm trong KCN phía Đông Dung Quất. Hiện nay, tại KCN phía Đông Dung Quất chưa có Nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN.

- KCN nhẹ Bình Hòa - Bình Phước là một Khu chức năng nằm trong KCN phía Đông của KKT Dung Quất đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 02/7/2014. Do đó, việc xem xét điều kiện quyết định chủ trương đầu tư cho dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu chức năng trong KKT không thể áp dụng điều kiện như đối với việc thành lập mới Khu công nghiệp theo quy định tại điểm b, khoản 1, điều 12, Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ.

3. Về quyền sử dụng đất, địa điểm của nhà đầu tư, nhu cầu sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất:

- Về vấn đề lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư:

+ Khu kinh tế Dung Quất là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Tỉnh Quảng Ngãi nhiều năm qua đã tích cực và nỗ lực xúc tiến kêu gọi đầu tư vào lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp nhưng rất khó khăn và không có Nhà đầu tư. Việc thu hút được Nhà đầu tư Hàn Quốc kinh doanh hạ tầng KCN là một lợi thế rất lớn cho Tỉnh Quảng Ngãi trong việc kêu gọi các Nhà đầu tư Hàn Quốc trong tương lai.

+ Lĩnh vực đầu tư và địa điểm thực hiện dự án không nằm trong danh mục dự án đầu tư sử dụng các khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao để lựa chọn nhà đầu tư đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 96/QĐ-UBND ngày 20/01/2017.

Vì vậy, UBND tỉnh thống nhất thực hiện việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án này không thông qua đấu giá, đấu thầu dự án.

- Về việc thực hiện cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích dự án theo quy định pháp luật về đất đai 2013:

+ Toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án hiện nay chưa được đền bù, giải phóng mặt bằng. Vì vậy theo quy định pháp luật về đất đai là chưa đủ điều kiện để thực hiện việc cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Ngân sách địa phương hiện nay không đảm bảo cân đối nguồn để thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng sạch toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án.

Vì vậy việc thực hiện cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đất đai 2013 là không thực hiện được.

4. Về nhu cầu sử dụng đất:

- Về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất: Quỹ đất phát triển dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 28/02/2014; dự án sau khi được cơ quan thẩm quyền cấp Quyết định chủ trương đầu tư, UBND tỉnh sẽ bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm theo quy định pháp luật về đất đai.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 02/7/2014.

- Quỹ đất hiện tại đáp ứng cho yêu cầu triển khai dự án; quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

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

+ Dự án có tổng vốn đầu tư dự kiến là 1.298.968.296.000VNĐ, tương đương 57.223.000USD. Trong đó, vốn góp của Nhà đầu tư là 194.845.244.000 VNĐ, tương đương 8.583.500USD, chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư; theo quy định điểm a, khoản 2, điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai là cơ bản đáp ứng.

+ Nhà đầu tư đã có xác nhận số dư tiền gửi cá nhân 13.112.697.156Won tại Ngân hàng Kookmin (tương đương khoảng 12,3 triệu USD) chiếm trên 20% vốn đầu tư của dự án. Theo giải trình của Nhà đầu tư, căn cứ các quy định trong việc quản lý ngoại hối của Hàn Quốc cũng như quy định tại Pháp lệnh số 06/2013/UBTVQH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh ngoại hối và Thông tư 19/2014/TT-NHNN hướng dẫn về quản lý ngoại hối đối với hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam, Nhà đầu tư chỉ có thể chuyển số tiền này về Việt Nam sau khi dự án được cấp phép và thành lập pháp nhân tại Việt Nam để triển khai thực hiện dự án.

+ Về năng lực của Công ty DaeYoung E&C Co., LTD: Công ty này được thành lập và hoạt động theo pháp luật Hàn Quốc. Theo giải trình của Nhà đầu tư, sau được cấp phép thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN nhẹ Bình Hòa-Bình Phước, Nhà đầu tư sẽ nhận được một khoản tài trợ vốn là 40.000.000 USD (*bốn mươi triệu Đô la Mỹ*) từ Công ty Dae Young E&C Co., LTD; số tiền này sẽ được giải ngân sau khi dự án được cấp phép. Công ty DaeYoung E&C Co., LTD và Ông Jeon Hyun Jung đã có mối quan hệ hợp tác lâu dài tại thị trường Việt Nam thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Dae Young E&C tại Việt Nam từ năm 2007, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và thực hiện nhiều công trình lớn của các nhà đầu tư Hàn Quốc tại Việt Nam.

+ Mặc khác, để đảm bảo tính khả thi của dự án, khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, UBND tỉnh sẽ chỉ đạo Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi quy định ràng buộc cụ thể các mốc giải ngân, làm cơ sở để hậu kiểm, giám sát việc thực hiện dự án. Trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đúng quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì sẽ xử lý theo quy định pháp luật.

+ Trước khi thực hiện việc cho thuê đất, sẽ yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật đầu tư.

+ Trước khi khởi công xây dựng, Nhà đầu tư phải cung cấp Hợp đồng tín dụng chính thức.

+ Đối với kinh phí thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng và tái định cư Nhà đầu tư chịu trách nhiệm chi trả toàn bộ và được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.

- Nhà đầu tư đã điều chỉnh hồ sơ đề xuất dự án với quy mô diện tích là 249,51 ha. Vì vậy trong khu vực dự án không có đất quốc phòng, an ninh và không có đất di tích lịch sử.

5. Về chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

- Nhà đầu tư đã điều chỉnh giảm diện tích đất của dự án (bỏ giai đoạn II) nên trong khu vực dự án không có đất quốc phòng an ninh và đất di tích lịch sử.

- Đối với đất lúa trong khu vực dự án, theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, toàn bộ diện tích đất lúa (hiện trạng) đã được quy hoạch chuyển đổi đất phát triển công nghiệp. Vì vậy dự án sau khi được cơ quan thẩm quyền cấp Quyết định chủ trương, UBND tỉnh sẽ thực hiện các thủ tục để chuyển đổi mục đích đất lúa theo đúng quy định hiện hành.

- Đối với diện tích đất rừng sản xuất trong khu vực dự án; đối chiếu với bản đồ quy hoạch 03 loại rừng tỉnh Quảng Ngãi tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 31/12/2015, diện tích đất quy hoạch rừng sản xuất trong khu vực dự án khoảng 17,8 ha tại khoảnh 3, tiểu khu 16, xã Bình Hòa và khoảnh 1; tiểu khu 23, xã Bình Thanh Tây, hiện trạng hiện nay là rừng trồng của người dân (cây bạch đàn, keo). Theo quy định tại điều 20, Luật Lâm nghiệp 2017, rừng sản xuất dưới 50 ha thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. Do đó, UBND tỉnh sẽ chỉ đạo thực hiện các thủ tục để chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo đúng quy định tại điều 41, Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018.

6. Về công tác bảo vệ môi trường:

- Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3998/QĐ-BTNMT ngày 28/12/2018 (có quyết định kèm theo).

- UBND tỉnh sẽ có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan liên quan giám sát quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành dự án theo đúng quy định tại Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

7. Về các nội dung khác:

- Việc giải quyết công ăn việc làm, chuyển đổi nghề nghiệp cho các hộ dân trong khu vực dự án sẽ được thực hiện đầy đủ trong giai đoạn triển khai lập phương án đền bù, giải phóng mặt bằng và phê duyệt. UBND tỉnh sẽ yêu cầu Nhà đầu tư có cam kết sử dụng tối đa lực lượng lao động tại chỗ, đặc biệt là các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án.

- Đối với nguồn lao động phục vụ cho hoạt động của dự án: Quảng Ngãi là địa phương có lực lượng lao động dồi dào đang trong độ tuổi lao động và một hệ thống các trường cao đẳng dạy nghề trên địa bàn. Hiện nay tại KKT Dung Quất có rất nhiều dự án quy mô lớn đang triển khai và đã đi vào vận hành nhưng vẫn đáp ứng được nhu cầu lao động phục vụ sản xuất các dự án. Tỉnh Quảng Ngãi luôn xác định và đang có nhiều giải pháp để đảm bảo đáp ứng tốt nhu cầu lao động phục vụ cho các dự án triển khai. Mặt khác, số

lượng lao động dự kiến 15.000 người không phải tại một thời điểm mà được thực hiện theo từng giai đoạn thu hút đầu tư và lấp đầy của Khu công nghiệp.

- Về phương án giải quyết nhà ở, công trình xã hội, văn hóa thể thao cho người lao động trong KCN: Khu vực thực hiện dự án rất gần Khu đô thị mới Vạn Tường. Hiện nay tại Khu đô thị Vạn Tường, đã thu hút được nhiều Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh Khu đô thị, Khu nhà ở ... vì vậy vấn đề giải quyết nhà ở, công trình xã hội, văn hóa thể thao cho người lao động trong KCN là hoàn toàn đảm bảo đáp ứng; UBND tỉnh sẽ chỉ đạo các ngành chức năng phối hợp với Chủ đầu tư có phương án cụ thể khi dự án được phép triển khai.

- Điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác: Sau khi kiểm tra tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thì Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; kiểm tra trên công thông tin của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục quản lý đất đai thì chưa thấy hành vi vi phạm quy định của pháp luật về đất đai của Nhà đầu tư trên địa bàn cả nước.

Trên đây là nội dung giải trình bổ sung theo đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 7919/BKHĐT-QLKKT ngày 07/11/2018; UBND tỉnh Quảng Ngãi kính báo cáo và đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư sớm xem xét, thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ Quyết định chủ trương đầu tư của dự án, làm cơ sở để Nhà đầu tư triển khai các thủ tục đầu tư liên quan tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT, PCT UBND tỉnh;
- BQL KKT DQ và các KCN Q.Ngãi;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Bình Sơn;
- Ông Jeon Hyun Jung;
- VPUB: CVP, PVP, KT, TH, CBTH;
- Lưu: VT, CN (Inphong140).

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tăng Bính