

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **2963**/UBND-ĐNMN
V/v xử lý một số vướng mắc
trong quá trình thực hiện các
dự án đầu tư của Tập đoàn
Tân Tạo

Quảng Ngãi, ngày 07 tháng 10 năm 2010

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV ĐẾN	Số:..... <i>524</i> Ngày: <i>08.10.2010</i> Chuyên:.....

Kính gửi:

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh;
- Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh;
- Trung tâm Xúc tiến Đầu tư tỉnh;
- UBND các huyện: Sơn Tịnh, Đức Phổ;
- Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch – Phim trường Vina.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch - Phim trường Vina thuộc Tập đoàn Tân Tạo tại Báo cáo số 42/BC-CTY ngày 21/9/2010 về báo cáo tình hình thực hiện các dự án, một số đề xuất, kiến nghị về cơ chế để triển khai dự án; theo tinh thần cuộc họp ngày 22/9/2010 của UBND tỉnh với các sở, ban ngành, địa phương, đơn vị liên quan về việc xử lý một số vướng mắc trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư của Tập đoàn Tân Tạo; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo như sau:

I. Đối với dự án Khu Thương mại - Dịch vụ Vina Universal Paradise Sơn Tịnh:

1. Đối với diện tích đất tăng thêm khoảng 02ha tại Khu nghỉ địa: Giao UBND huyện Sơn Tịnh:

a) Có trách nhiệm xem xét quỹ đất khoảng 02 ha đất tại Khu nghỉ địa Rừng Đào, thôn Quyết Thắng, thị trấn Sơn Tịnh giao thêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch - Phim trường Vina để tiếp tục xây dựng Khu nghỉ địa giai đoạn 2, nhằm đảm bảo phục vụ cải táng hết số mồ mả cần phải di dời ra khỏi vùng Quy hoạch của dự án.

b) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Công ty lập các thủ tục về đất đai, phương án bồi thường, tiến hành xây dựng Khu nghỉ địa **trong quý IV/2010.**

2. Đối với diện tích đất tăng thêm khoảng 0,6ha để xây dựng khu tái định cư: Về chủ trương, đồng ý cho Công ty được bổ sung tăng diện tích đất khoảng 0,6 ha thuộc đất nông nghiệp liền kề phía nam Khu tái định cư của dự án vào Quy hoạch thành đất ở với điều kiện phải xây dựng khu tái định cư, không được sử dụng vào mục đích khác. Yêu cầu Công ty lập đầy đủ hồ sơ, thủ tục về giao đất, bồi thường và điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Về tiến độ bồi thường giai đoạn II (48 ha còn lại của dự án): Yêu cầu UBND huyện Sơn Tịnh chỉ đạo Hội đồng bồi thường, GPMB và tái định cư giai đoạn II dự án và Tổ chuyên viên khẩn trương hoàn thành việc lập, thẩm định, phê duyệt và chi trả tiền theo Phương án bồi thường phê duyệt để bàn giao đất trên thực địa trong quý IV/2010 cho Công ty tiến hành khởi công xây dựng hạ tầng đúng tiến độ, hoàn thành **trong quý I/2011**.

4. Về điều chỉnh tiến độ, thời gian thực hiện dự án: Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Hướng dẫn Công ty lập báo cáo tiến độ đầu tư dự án và Bản đề nghị điều chỉnh Giấy Chứng nhận đầu tư;

b) Tham mưu UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư để Công ty có cơ sở báo cáo cơ quan tài chính và cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất theo kế hoạch, tiến độ thực hiện dự án.

5. Về một số cơ chế thực hiện dự án:

a) Đối với việc nộp tiền sử dụng đất của dự án: Giao Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị liên quan hướng dẫn Công ty thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất của dự án theo quy định tại Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án Khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp và Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ.

b) Đối với tiền sử dụng đất phải nộp của dự án:

- Đồng ý cho Công ty nộp tiền sử dụng đất của dự án được chia thành hai lần: Lần thứ nhất nộp 70%; lần thứ 2 nộp 30% theo tiến độ đã được điều chỉnh ghi trong Giấy Chứng nhận đầu tư. Thời điểm nộp tiền sử dụng đất của dự án được tính từ khi chủ đầu tư được phép huy động vốn của khách hàng theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp lý khác liên quan.

- Công ty được khấu trừ toàn bộ số tiền đã bồi thường và hỗ trợ về đất của dự án cộng với kinh phí bồi thường xây dựng Khu nghĩa địa, Khu tái định cư theo Phương án bồi thường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt vào số tiền sử dụng đất phải nộp lần thứ I; trường hợp khấu trừ chưa hết thì phần còn lại được khấu trừ tiếp vào số tiền sử dụng đất phải nộp lần thứ 2.

- Riêng kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nghĩa địa và Khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước và của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

6. Về phương thức kinh doanh của Dự án:

a) Cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch - Phim trường Vina được hợp đồng chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp với điều kiện nhà đầu tư thứ cấp phải có đủ năng lực tài chính và cam kết thực hiện theo đúng Quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo đúng quy định tại Điều 15, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật khác liên quan.

b) Đối với Khu tái định cư tại chỗ: Sau khi đã ưu tiên dành đủ số diện tích đất nền phục vụ cho việc bố trí di dời theo Phương án tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, về nguyên tắc số diện tích đất còn lại phải trích 15% giao cho địa phương quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, để bù đắp một phần khó khăn cho doanh nghiệp, UBND huyện Sơn Tịnh xem xét, cho phép doanh nghiệp được sử dụng số diện tích đất 15% nêu trên cùng với số diện tích đất còn lại để Công ty được thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho nhà đầu tư thứ cấp và thu hồi vốn đầu tư.

II. Dự án Quản thể KCN - Dân cư và Dịch vụ Phổ Phong, huyện Đức Phổ:

1. Về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào Khu công nghiệp Phổ Phong:

a) Giao Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh: Lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, kế hoạch đấu thầu, các hồ sơ thủ tục liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư và dự toán vốn xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào Khu công nghiệp như: Hệ thống giao thông, điện chiếu sáng, cấp, thoát nước, viễn thông...đến chân hàng rào Khu công nghiệp. Hoàn thành trong tháng 10/2010, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định đầu tư trong năm 2011.

b) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí kế hoạch vốn đầu tư năm 2011 hoặc tạm ứng trước nguồn vốn xây dựng cơ bản của năm 2012 để bố trí cho Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh thực hiện đầu tư các công trình nêu trên trong năm 2011.

2. Về chính sách thu hút đầu tư:

a) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư: Có văn bản đăng ký làm việc với Bộ Kế hoạch và Đầu tư trong tháng 10/2010 để UBND tỉnh cùng các cơ quan, đơn vị chức năng liên quan trực tiếp làm việc với Bộ đề nghị xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ bổ sung 02 xã Phổ Phong và Phổ Nhơn và một số địa phương khác vào danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

b) Đối với nguồn vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ khoảng 70 tỷ đồng để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp tại địa phương: Nếu được Thủ tướng Chính phủ đồng ý bổ sung 02 xã Phổ Phong và Phổ Nhơn và một số địa phương khác vào danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh tham mưu UBND tỉnh đề đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ cho phép sử dụng nguồn vốn nêu trên.

c) Giao Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan dự thảo văn bản, trình UBND tỉnh xem xét ban hành một số cơ chế chính sách khuyến khích đầu tư áp dụng đối với dự án Khu công nghiệp Phổ Phong và các nhà đầu tư thứ cấp vào Khu công nghiệp này. Áp dụng mức ưu đãi cao nhất theo quy định của Chính phủ và các văn bản pháp luật liên quan khác. Việc dự thảo văn bản nội dung tương tự như Công văn 1288/UBND-CNXD ngày 12/5/2008 của UBND tỉnh. Hoàn thành **trong tháng 10/2010**.

d) Đối với giá cho thuê lại đất đã có hạ tầng tại Khu công nghiệp Phổ Phong: Yêu cầu Chủ đầu tư xây dựng lại Phương án kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phổ Phong, đối chiếu so sánh với giá cho thuê lại đất đã có hạ tầng so với các Khu công nghiệp khác trong tỉnh; nếu giá thành đầu tư đất thương phẩm của Khu công nghiệp Phổ Phong cao hơn so với giá cho thuê của các Khu công nghiệp trên địa bàn thì báo cáo UBND tỉnh xem xét, xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh uỷ bổ sung cơ chế hỗ trợ, tạo điều kiện cho Công ty giảm giá thành hoặc bù đắp một phần kinh phí để giá thành Khu công nghiệp Phổ Phong bằng với giá thành tại các Khu công nghiệp khác trong tỉnh nhằm thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào Khu công nghiệp Phổ Phong được thuận lợi.

3. UBND huyện Đức Phổ: Tiếp tục chỉ đạo Ban bồi thường của huyện đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Phổ Phong, chậm nhất trong tháng 11/2010 phải bàn giao mặt bằng sạch tại thực địa để Công ty khởi công thực hiện dự án. Đồng thời, chỉ đạo các đơn vị trực thuộc ưu tiên giải quyết các thủ tục về thu hồi, giao đất, hồ sơ phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư và Dịch vụ Phổ Phong.

III. Đối với dự án Khu Du lịch - Phim trường Vina Universal huyện Đức Phổ :

Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

1. Hướng dẫn Công ty hoàn chỉnh các thủ tục về đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm tra, trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư trong quý IV/2010, nếu trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được cấp Giấy Chứng nhận đầu tư mà Chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án thì UBND tỉnh sẽ đơn phương thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Riêng đối với hạng mục sân gôlf của dự án: Trước mắt, khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư, tạm thời đưa diện tích sân gôlf vào diện tích dự phòng của dự án.

2. Có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh có văn bản đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, bổ sung sân gôlf của dự án vào Quy hoạch các sân gôlf Việt Nam đến năm 2020. Sau khi có ý kiến chính thức của Thủ tướng Chính phủ, Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ điều chỉnh bổ sung Giấy chứng nhận đầu tư.

Yêu cầu các Sở, ban ngành, địa phương, đơn vị liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch – Phim trường Vina triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Nhu trên;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Huyện uỷ: Sơn Tịnh, Đức Phổ;
- VPUB: CPVP, CNXD, TNMT, KTTH, TTCB-TH;
- Lưu: VT, ĐNMNtha253.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Huế