

Số: 5555 /BC-UBND

Tháp Mười, ngày 11 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO

Về việc rà soát hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án Tổ hợp sản xuất rau củ quả xuất khẩu của Công ty TNHH XNK Sapo Đồng Tháp

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp

Thực hiện Công văn số 1862 /SXD-QLXD ngày 08/8/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp về việc rà soát báo cáo hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án Tổ hợp sản xuất rau củ quả xuất khẩu của Công ty TNHH XNK Sapo Đồng Tháp.

Qua kiểm tra, rà soát Ủy ban nhân dân huyện báo cáo kết quả như sau:

1. Tóm lược nội dung:

Ngày 26/8/2022, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh có Công văn số 2632/VPUBND-KT truyền đạt ý kiến của Phó Chủ tịch UBND Tỉnh Huỳnh Minh Tuấn:

“1. Giao UBND huyện Tháp Mười khẩn trương thực hiện các nội dung theo chỉ đạo của UBND Tỉnh tại mục 2 Công văn số 1656/VPUBND-KT ngày 09/6/2022 của Văn phòng UBND Tỉnh.

2. Đề nghị Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất nông sản Sapo Đắk Lắk (hiện tại là Công ty TNHH XNK Sapo Đồng Tháp) liên hệ UBND huyện Tháp Mười để được hướng dẫn tham gia đấu giá thuê quyền sử dụng đất thực hiện dự án tại Cụm công nghiệp Trường Xuân theo đúng quy định”.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Tỉnh, ngày 20/9/2022 Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười ban hành Quyết định số 5541/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm Công nghiệp – Dịch vụ thương mại Trường Xuân.

Ngày 11/10/2022, UBND huyện Tháp Mười ban hành Quyết định số 6153/QĐ-UBND phê duyệt phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất tại Cụm Công nghiệp – Dịch vụ thương mại Trường Xuân, xã Trường Xuân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp để thực hiện dự án Tổ hợp sản xuất rau củ quả xuất khẩu.

Ngày 10/05/2023 UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty TNHH XNK Sapo Đồng Tháp thuê đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 91/QĐ-UBND-NĐ để thực hiện Dự án Tổ hợp sản xuất rau củ quả xuất khẩu.

2. Kết quả rà soát hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án

Qua xem xét đối chiếu giữa cơ cấu sử dụng đất của nhà đầu tư, cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng và cơ cấu sử dụng đất theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất có sự chênh lệch cụ thể như sau:

2.1. Cơ cấu sử dụng đất theo nhà đầu tư

STT	Diện tích các loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng	14.952	40,41
2	Đường giao thông, sân bãi	9.388	25,38
3	Cây xanh	7.440	20,11
4	Đất dự phòng	5.219	14,10
Tổng cộng		37.000,2	100,00

2.2. Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng: 50%-70%

2.3. Cơ cấu sử dụng đất theo Phương án đấu giá:

Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1. Đất xây dựng	9.315,0	25,18%
1.1. Diện tích đất xây dựng Nhà xưởng		
1.2. Diện tích đất xây dựng Kho nguyên liệu		
1.3. Diện tích Nhà ăn + nghỉ ca công nhân		
1.4. Diện tích Nhà văn phòng		
1.5. Diện tích Nhà để xe		
1.6. Diện tích Nhà bảo vệ		
2. Đường nội bộ + cây xanh	27.685,2	74,82%
2.1. Diện tích công trình hạ tầng kỹ thuật		
2.2. Diện tích đường giao thông nội bộ		
2.3. Diện tích Khuôn viên, sân bãi		
Tổng diện tích khu đất	37.000,2	100,0%

2.4. Qua đối chiếu về mật độ xây dựng, diện tích đất xây dựng thì có sự chênh lệch giữa hồ sơ đang trình Sở Xây dựng thẩm định so với quy hoạch chi tiết được duyệt (Quyết định số 5541/QĐ-UBND ngày 20/9/2022) và phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất (Quyết định số 6153/QĐ-UBND ngày 11/10/2022) của UBND huyện Tháp Mười, cụ thể như sau:

Nội dung đánh giá	Theo đề xuất của nhà đầu tư	Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng	Theo Phương án đấu giá	So sánh giữa phương án trình thẩm định	
				Quy hoạch chi tiết xây dựng	Phương án đấu giá

Mật độ xây dựng	40,41 %	50% – 70%	25,18%	9.315m ²	Tăng 15,23%
Diện tích đất xây dựng	14.952m ²	Không nêu	9.315m ²	-	Tăng 5.637m ²

3. Nhận xét:

3.1. Đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng

Theo bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo Quyết định số 5541/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm Công nghiệp – Dịch vụ thương mại Trường Xuân thì mật độ xây dựng 50%-70%.

Căn cứ tiêu mục 2.5.3, Mục 2.5 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng có nêu "... Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%".

Như vậy, theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng chỉ hạn chế cận trên tối đa là 70%, không hạn chế cận dưới.

3.2. Đối với phương án đấu giá

Trong quá trình xây dựng phương án đấu giá Huyện căn cứ Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp. Về diện tích xây dựng 9.315m², mật độ xây dựng 25,18% ghi trong phương án đấu giá là trên cơ sở tham khảo quy mô kiến trúc xây dựng tại công văn số 593/SKHĐT-HTĐT ngày 14/3/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc đề nghị cho ý kiến đề xuất chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp sản xuất rau củ quả xuất khẩu Sapo Đồng Tháp tại huyện Tháp Mười của Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất nông sản Sapo Đắk Lắk.

Như vậy, về diện tích xây dựng 9.315m², mật độ xây dựng 25,18% ghi trong phương án đấu giá không vượt mật độ xây dựng tối đa 70% theo quy hoạch chi tiết của Huyện và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng là phù hợp với quy định.

3.3. Đối với đề xuất của Nhà đầu tư

Khi tham gia đấu giá Công ty TNHH XNK Sapo Đồng Tháp có nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định. Trong đó: các hạng mục xây dựng 9.315m² chiếm tỷ lệ 25,18%; các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, khuôn viên, sân bãi 27.685m², chiếm tỷ lệ 74,82% đúng theo phương án đấu giá đã được Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười phê duyệt tại Quyết định số 6153/QĐ-UBND ngày 11/10/2022.

Công ty TNHH XNK Sapo Đồng Tháp do nhu cầu sản xuất, trình Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng với cơ cấu sử dụng đất xây dựng là 14.952m², chiếm tỷ lệ 40,41% (tăng 5.637m², tỷ lệ tăng 15,23%); đất giao thông, sân bãi, cây xanh và dự phòng là 22.047m², chiếm tỷ lệ 41,59% (giảm 5.637m², tỷ lệ giảm 15,23%).

Như vậy, Công ty TNHH XNK Sapo Đồng Tháp trình Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng với cơ cấu sử dụng đất có chênh lệch so với hồ sơ tham gia đấu giá và phương án đấu giá ban đầu.

4. Đề xuất:

Qua các nội dung nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười đề xuất như sau:

Phương án 1:

Đề xuất điều chỉnh: Đề nghị nhà đầu tư lập lại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án với cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, diện tích đất xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 5541/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 và phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất được duyệt tại Quyết định số 6153/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 của UBND huyện Tháp Mười (mật độ xây dựng 25,18%, tương đương diện tích 9.315m²).

Ưu điểm: Dự án đầu tư triển khai thực hiện phù hợp với quy hoạch chi tiết, phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Nhược điểm: Nhà đầu tư không triển khai được dự án đầu tư do diện tích sử dụng đất quá nhỏ, không đảm bảo cho việc xây dựng nhà xưởng sản xuất, kho bãi, nhà điều hành và một số công trình phụ trợ khác.

Phương án 2:

Chấp nhận đề xuất điều chỉnh tăng mật độ xây dựng của nhà đầu tư theo Báo cáo nghiên cứu khả thi 14.952m², chiếm tỷ lệ 40,41%, tăng 5.637m², tỷ lệ tăng 15,23% so với phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất. Việc điều chỉnh tăng mật độ xây dựng vẫn nằm trong mật độ xây dựng cho phép (không quá 70%) theo quy hoạch chi tiết của Huyện và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

Ưu điểm: Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư hiện tại trong việc đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án đồng thời tạo điều kiện để thu hút thêm các nhà đầu tư tiềm năng trong tương lai; Khi dự án đi vào hoạt động sẽ góp phần giải quyết được lao động nhân rồi, góp phần giải quyết tốt hơn cho đời sống của nông sản, tạo nguồn thu mới cho ngân sách địa phương.

Việc điều chỉnh tăng mật độ xây dựng vẫn nằm trong mật độ xây dựng cho phép (không quá 70%) theo quy hoạch chi tiết của Huyện và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

Nhược điểm: Dự án đầu tư triển khai thực hiện không phù hợp với phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Qua 2 phương án nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện chọn Phương án 2.

Trên đây là Báo cáo của Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười về việc rà soát hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án Tổ hợp sản xuất rau củ quả xuất khẩu của Công ty TNHH XNK Sapo Đồng Tháp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng TN&MT huyện;
- Phòng KT&HT huyện;
- Phòng TCKH;
- LĐVP;
- Lưu: VT, NC (Nhân).

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

Nguyễn Văn Hiệp