

Số: /BC-SKHĐT

Hà Tĩnh, ngày tháng 6 năm 2024

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

### Điều chỉnh dự án Xây dựng cửa hàng kinh doanh VLXD tại thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án Xây dựng cửa hàng kinh doanh VLXD tại thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt (sau đây gọi tắt là nhà đầu tư). Trên cơ sở hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư, ý kiến thẩm định của các sở, ngành, địa phương và các quy định pháp luật có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh như sau:

#### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ, HỒ SƠ THẨM ĐỊNH

##### 1. Các quy định của pháp luật có liên quan

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.
- 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.
- Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 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.
- Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 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.

##### 2. Hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án của Nhà đầu tư

- Văn bản đề nghị điều chỉnh thực hiện dự án của nhà đầu tư ngày 20/10/2023.
- Báo cáo tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư ngày 20/10/2023.
- Quyết định điều chỉnh dự án của nhà đầu tư ngày 20/10/2023.
- Bản cam kết thực hiện dự án của nhà đầu tư ngày 20/10/2023.
- Văn bản giải trình của nhà đầu tư số 09/CV-TĐ ngày 28/12/2023.
- Văn bản đính chính hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án của nhà đầu tư số 46/CV-TĐ ngày 04/6/2024.
- Hồ sơ tài liệu khác liên quan.

#### II. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

Dự án Xây dựng cửa hàng kinh doanh VLXD tại thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số

651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016, với các nội dung chính như sau:

- Nhà đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt, mã số doanh nghiệp 3000737021, đăng ký lần đầu ngày 03/02/2009, thay đổi lần thứ 5 ngày 23/02/2021 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh cấp.

- Mục tiêu dự án: Cung cấp vật liệu xây dựng (xi măng, thép, gạch ốp lát, sơn, cát, đá, tôn...) phục vụ các công trình xây dựng tại xã Thạch Thanh, huyện Thạch Hà và thành phố Hà Tĩnh. Tạo việc làm, tăng thu nhập cho người lao động và chủ đầu tư; góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương, tăng thu ngân sách nhà nước.

- Quy mô dự án: Xây dựng nhà trưng bày sản phẩm, nhà làm việc, nhà kho vật liệu - hàng hóa, nhà nghỉ công nhân, nhà để xe tải và máy móc thiết bị, xưởng cán tôn, sân đường nội bộ, cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác theo quy hoạch mặt bằng sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Địa điểm xây dựng: Tại Thôn Thanh Mỹ, xã Thạch Thanh, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

- Diện tích sử dụng đất (dự kiến): 4000m<sup>2</sup>.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 15.245 triệu đồng (mười lăm tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

- Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 10.000 triệu đồng (65,6%); Vốn huy động các nguồn hợp pháp khác: 5,245 triệu đồng (34,4%).

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Tiến độ thực hiện Dự án: Hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động trong thời hạn 09 tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

### **III. NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

#### **1. Nội dung điều chỉnh 1: Điều chỉnh thông tin Nhà đầu tư**

***- Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:***

“Chấp thuận nhà đầu tư:

Doanh nghiệp Tư nhân khai thác vận chuyên VLXD Tuấn Đạt, mã số doanh nghiệp 3000737021, đăng ký lần đầu ngày 03/02/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 07/8/2015, do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh cấp. Địa chỉ trụ sở chính: Tại nhà ông Trần Văn Tuấn, thôn Thanh Mỹ, xã Thạch Thanh, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.”

***- Nay đề nghị sửa thành:***

“Chấp thuận nhà đầu tư:

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tuấn Đạt, mã số doanh nghiệp 3000737021 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh cấp đăng ký lần đầu ngày 03/02/2009, thay đổi lần thứ 5 ngày 23/02/2021.

Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 12, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.”

***- Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:***

Cập nhật thông tin của doanh nghiệp cho phù hợp theo Giấy chứng nhận

đăng ký doanh nghiệp số 3000737021 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh cấp lần đầu ngày 03/02/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/02/2021.

## **2. Nội dung điều chỉnh 2: Điều chỉnh tên dự án**

- *Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:* “1. Tên dự án: Xây dựng cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng.”

- *Nay đề nghị sửa thành:* “1. Tên dự án: Xây dựng cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng hóa tiêu dùng tổng hợp.”

- *Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:* Điều chỉnh cho phù hợp với mục tiêu hoạt động của dự án được đề nghị bổ sung mục tiêu tại Mục 3 dưới đây.

## **3. Nội dung điều chỉnh 3: Điều chỉnh mục tiêu dự án**

- *Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:* “2. Mục tiêu dự án: Cung cấp vật liệu xây dựng (xi măng, thép, gạch ốp lát, sơn, cát, đá, tôn...) phục vụ các công trình xây dựng tại xã Thạch Thanh, huyện Thạch Hà và thành phố Hà Tĩnh. Tạo việc làm, tăng thu nhập cho người lao động và chủ đầu tư; góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương, tăng thu ngân sách nhà nước.”

- *Nay đề nghị sửa thành:* “2. Mục tiêu dự án: Cung cấp vật liệu xây dựng (xi măng, thép, gạch ốp lát, sơn, cát, đá, tôn...) và hàng hóa dịch vụ tiêu dùng tổng hợp. Tạo việc làm, tăng thu nhập cho người lao động và chủ đầu tư; góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương, tăng thu ngân sách nhà nước.”

- *Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:* “Nhà đầu tư đề xuất bổ sung mục tiêu cung cấp hàng hóa dịch vụ tiêu dùng tổng hợp nhằm đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ cung cấp của dự án, làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án; đảm bảo phù hợp với loại hình dự án thương mại - dịch vụ đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư. Việc bổ sung mục tiêu không làm thay đổi mục tiêu chính của dự án đã được phê duyệt, phù hợp với mục đích sử dụng đất của dự án đã được Nhà nước cho thuê đất.”

## **4. Nội dung điều chỉnh 4: Điều chỉnh quy mô đầu tư**

- *Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:* “3. Quy mô dự án: Xây dựng nhà trưng bày sản phẩm, nhà làm việc, nhà kho vật liệu - hàng hóa, nhà nghỉ công nhân, nhà để xe tải và máy móc thiết bị, xưởng cán tôn, sân đường nội bộ, cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác theo quy hoạch mặt bằng sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.”

- *Nay đề nghị sửa thành:* “3. Quy mô dự án: Xây dựng nhà làm việc và trưng bày sản phẩm; nhà kho vật liệu, hàng hóa tổng hợp; sân đường nội bộ, cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt”.

- *Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:* Điều chỉnh tên hạng mục nhà xưởng sản xuất và kho vật liệu hàng hóa (theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã phê duyệt) thành nhà kho vật liệu, hàng hóa tổng hợp để phù hợp với mục tiêu dự án; lực lượng lao động chủ yếu là người địa phương gần dự án nên hạng mục nhà nghỉ công nhân không cần thiết, để tăng hiệu quả kinh doanh của dự án

nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh bỏ các hạng mục nhà nghỉ công nhân, bãi tập kết vật liệu xây dựng, bãi tập kết xe tải và máy móc, thiết bị; bổ sung hạng mục nhà kho vật liệu, hàng hóa tổng hợp; bổ sung hạng mục bể chứa nước; tăng diện tích xây dựng hạng mục nhà làm việc và trưng bày sản phẩm (từ 320 m<sup>2</sup> lên 380 m<sup>2</sup>; giữ nguyên 2 tầng).

#### **5. Nội dung điều chỉnh 5: Điều chỉnh địa điểm xây dựng dự án**

- **Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:** “4. Địa điểm xây dựng: Tại Thôn Thanh Mỹ, xã Thạch Thanh, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.”

- **Nay đề nghị sửa thành:** “4. Địa điểm xây dựng: Tổ 12, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.”

- **Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:** Cập nhật địa điểm xây dựng dự án cho phù hợp với địa giới hành chính hiện nay sau khi xã Thạch Thanh được sáp nhập vào thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà.

#### **6. Nội dung điều chỉnh 6: Điều chỉnh diện tích sử dụng đất, ranh giới khu đất**

- **Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:**

“5. Diện tích sử dụng đất, ranh giới khu đất:

- Diện tích sử dụng đất (dự kiến): 4000 m<sup>2</sup>

- Ranh giới khu đất:

+ Phía Bắc giáp đường giao thông liên xã.

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Tây giáp hành lang đường tránh Quốc lộ 1A.”

- **Nay đề nghị sửa thành:**

“5. Diện tích sử dụng đất, ranh giới khu đất:

- Diện tích sử dụng đất: 4.217,1 m<sup>2</sup>

- Ranh giới khu đất:

+ Phía Bắc giáp hành lang giao thông đường Thượng Ngọc.

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Tây giáp hành lang đường tránh Quốc lộ 1A.”

- **Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:** Điều chỉnh diện tích sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê đất tại Quyết định số 3806/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh và Hợp đồng thuê đất số 11/2017/HĐTD ngày 10/2/2017 (diện tích đã được cho thuê là 4.159,0 m<sup>2</sup>); đồng thời điều chỉnh tăng diện tích sử dụng đất (tăng thêm 58,1 m<sup>2</sup>) đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 7842/UBND-KT<sub>2</sub> ngày 20/11/2020 và của Sở Tài nguyên và Môi trường tại các Văn bản số 2895/STNMT-ĐĐ<sub>25</sub> ngày 03/9/2020, số 3477/STNMT-ĐĐ<sub>25</sub> ngày 13/10/2020, số 3883/STNMT-ĐĐ<sub>25</sub> ngày 11/11/2020.

### **7. Nội dung điều chỉnh 7: Điều chỉnh tổng vốn đầu tư**

- **Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:** “6. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 15.245.000.000 đồng (Mười lăm tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).”

- **Nay đề nghị sửa thành:** “6. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 15.989.000.000 đồng (Mười lăm tỷ, chín trăm tám mươi chín triệu đồng).”

- **Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:** Do Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh, thay đổi, bổ sung một số hạng mục theo nội dung tại mục 3 nói trên. Chi phí đầu tư xây dựng các hạng mục được cập nhật tính toán tham khảo theo suất vốn đầu tư xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng.

### **8. Nội dung điều chỉnh 8: Điều chỉnh nguồn vốn**

- **Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:** “7. Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 10.000.000.000 đồng (65,6%); Vốn huy động các nguồn hợp pháp khác: 5.245.000.000 đồng (34,4%).”

- **Nay đề nghị sửa thành:** “7. Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 10.000.000.000 đồng (62,5%); Vốn huy động các nguồn hợp pháp khác: 5.989.000.000 đồng (37,5%).”

- **Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:** Để phù hợp với tổng vốn đầu tư đề nghị điều chỉnh, đồng thời đảm bảo năng lực tài chính của Nhà đầu tư theo quy định.

### **9. Nội dung điều chỉnh 9: Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án**

- **Nội dung đã quy định tại Quyết định 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh:** “Hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động trong thời hạn 09 tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.”

- **Nay đề nghị sửa thành:** “Hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động trong thời gian 09 tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.”

- **Giải trình lý do, cơ sở đề nghị điều chỉnh:**

+ Công tác giải phóng mặt bằng Nhà đầu tư đã gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc do phải thỏa thuận với từng cá nhân, hộ gia đình.

+ Do khu đất thực hiện dự án có đường điện 110kV chạy qua giữa khu đất; cho đến tháng 06/2021, Công ty điện lực Hà Tĩnh mới hoàn thành công tác di dời đường dây 110kV đi qua dự án.

+ Trong giai đoạn từ đầu năm 2020 đến đầu năm 2022 dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, gây ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động sản xuất - kinh doanh của nhà đầu tư.

+ Do dự án chậm tiến độ sử dụng đất nên ngày 29/7/2022, nhà đầu tư đã có Văn bản số 06/CTTĐ-BC gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xin gia hạn tiến độ sử dụng đất của dự án. Đến nay Nhà đầu tư chưa nhận được kết quả xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất của dự án.

## IV. TÓM TẮT Ý KIẾN CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

### 1. Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 4644/STNMT-ĐĐ25 ngày 08/11/2023)

#### 1.1. Về đất đai, dự án:

- Dự án được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 3806/QĐ-UBND ngày 28/12/2016, với diện tích 4.159m<sup>2</sup>; Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với chính quyền địa phương bàn giao đất tại thực địa ngày 06/3/2017 và cấp GCNQSD đất ngày 17/3/2017.

- Theo kết quả kiểm tra ngày 28/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường và báo cáo của Công ty ngày 20/10/2023 thì Công ty đã hoàn thành các hạng mục: San lấp mặt bằng, xây dựng nhà xưởng sản xuất, kho vật liệu hàng hóa, nhà bảo vệ, bãi tập kết VLXD, bãi tập kết xe tải và máy móc thiết bị, sân đường nội bộ và các hạng mục công trình phục trợ với tổng mức đầu tư gần 09 tỷ đồng và đã đưa vào hoạt động từ năm 2017; còn 02 hạng mục công trình chưa đầu tư xây dựng, gồm: Nhà làm việc và trưng bày sản phẩm, Nhà nghỉ công nhân. Đối chiếu với tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh (*tiến độ thực hiện dự án hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động trong thời hạn 09 tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư*) thì tiến độ dự án đã chậm quá 24 tháng, vi phạm pháp luật đất đai về tiến độ đưa đất vào sử dụng theo quy định điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 (tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng).

- Công ty đã có văn bản đề xuất gia hạn tiến độ sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 3158/STNMT-ĐĐ2<sub>5</sub> ngày 31/8/2022 và Văn bản số 4199/STNMT-ĐĐ2<sub>5</sub> ngày 12/10/2023 gửi UBND tỉnh đề nghị cho phép Công ty gia hạn tiến độ sử dụng đất để thực hiện dự án nhưng đến nay chưa có quyết định của UBND tỉnh.

- Về nội dung nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh diện tích, ranh giới sử dụng đất từ 4.159m<sup>2</sup> thành 4.217,1m<sup>2</sup> (tăng 58,1m<sup>2</sup>), với lý do để phù hợp với diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê đất tại Quyết định số 3806/QĐ-UBND ngày 28/12/2016; diện tích điều chỉnh tăng thêm 58,1 m<sup>2</sup> đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 7842/UBND-KT<sub>2</sub> ngày 20/11/2020 là phù hợp.

#### 1.2. Về môi trường:

Theo Hồ sơ nhận được và Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ký ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt thì hiện đã tiến hành xây dựng các hạng mục công trình, đã có doanh thu từ năm 2020, tuy nhiên trong hồ sơ chưa có các thông tin tính toán khối lượng chất thải (nước thải, khí thải, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại,...) phát sinh từ hoạt động của dự án... do vậy Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở hướng dẫn hồ sơ thủ tục môi trường. Đề nghị nhà đầu tư căn cứ quy định tại Điều 28, khoản 2 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường 2020 để xác định đối tượng thực hiện hồ sơ môi trường theo quy định.

## **2. Sở Xây dựng** (Văn bản số 3276/SXD-QHKT8 ngày 09/11/2023)

- Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất ngày 20/4/2016.

- Về nội dung xin điều chỉnh: thông tin Nhà đầu tư; tên dự án; mục tiêu dự án đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ Luật Đầu tư và các pháp luật liên quan thực hiện đúng quy định.

- Về nội dung điều chỉnh quy mô dự án: bỏ các hạng mục nhà nghỉ công nhân (4); bỏ bãi tập kết vật liệu xây dựng (6); bỏ bãi tập kết xe tải máy móc (7); bổ sung hạng mục kho hàng hóa tổng hợp; điều chỉnh tăng diện tích nhà làm việc và trưng bày sản phẩm từ 320m<sup>2</sup> lên thành 380m<sup>2</sup>. Các nội dung điều chỉnh gần như thay đổi toàn bộ cơ cấu sử dụng đất quy hoạch tổng mặt bằng đã được UBND tỉnh phê duyệt, do đó đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ báo cáo của UBND huyện Thạch Hà về việc xây dựng Dự án trên địa bàn huyện, Luật Đầu tư và các pháp luật liên quan thực hiện đúng quy định.

- Về nội dung điều chỉnh địa điểm xây dựng dự án do xã Thạch Thanh hiện nay đã sáp nhập vào thị trấn Thạch Hà nên việc điều chỉnh là phù hợp với tình hình thực tế.

- Nội dung điều chỉnh diện tích sử dụng đất, diện tích sử dụng đất từ 4.000m<sup>2</sup> lên thành 4.217,1m<sup>2</sup> đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc cho nhà Đầu tư thuê đất, Luật Đất đai và các pháp luật liên quan thực hiện đúng quy định.

## **3. Sở Công Thương** (Văn bản số 2034/SCT-QLTM ngày 31/10/2023)

- Về nội dung điều chỉnh: thông tin, địa chỉ trụ sở chính; tên Dự án; mục tiêu dự án và địa điểm dự án (quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 1 Quyết định số 651/CTĐT-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh): Các nội dung này điều chỉnh này do sự thay đổi về thông tin, mục tiêu dự án, tên địa danh... nên Sở Công Thương nhận thấy là phù hợp và thống nhất với nội dung đề xuất điều chỉnh của Nhà đầu tư.

- Về nội dung điều chỉnh: Diện tích sử dụng đất, ranh giới khu đất; tổng vốn đầu tư; nguồn vốn và tiến độ dự án (Quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7, khoản 9 Điều 1 Quyết định số 651/CTĐT-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh): Lĩnh vực công thương theo dõi, quản lý không có các quy định riêng về điều chỉnh các nội dung nêu trên. Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ quy định của Luật Đầu tư, các quy định của pháp luật liên quan và cam kết của Nhà đầu tư thực hiện đúng quy định.

## **4. Cục Thuế tỉnh** (Văn bản số 244/CTHTI-HKDCN ngày 22/01/2024)

Về tình hình thực hiện nghĩa vụ ngân sách của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt: Ngày 28/12/2023 Chi cục Thuế khu vực Thạch Hà - Lộc Hà đã có Thông báo số 1663/TB-CCTKV xác nhận Công ty không còn nợ thuế. Đến ngày 19/01/2024 Công ty không nợ thuế.

## **5. UBND huyện Thạch Hà** (Văn bản số 2659/UBND-TCKH ngày 08/11/2023, số 271/UBND-TCKH ngày 27/01/2024)

5.1. Các nội dung đã triển khai thực hiện: Sau khi dự án được UBND tỉnh

quyết định chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư đã thực hiện các nội dung sau:

- Đã được UBND tỉnh cho thuê đất sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ tại Quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 28/12/2016.

- Ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 11/2017/HĐTĐ ngày 10/02/2017 với thời hạn thuê đất từ 28/12/2016 đến 18/3/2066; hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG267767 ngày 17/3/2017.

- Được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 141/GPXD ngày 17/12/2018.

- Được Chi cục thuế khu vực Thạch Hà - Lộc Hà xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thuế tại Văn bản số 380/TB-CCT ngày 17/5/2023.

- Dự án đã xây dựng các hạng mục sau: Cổng vào chính; nhà trực, bảo vệ; nhà xưởng sản xuất, kho vật liệu hàng hóa (01 tầng); bãi tập kết vật liệu xây dựng; bãi tập kết xe tải và máy móc thiết bị; sân đường nội bộ; bồn hoa cây cảnh.

#### 5.2. Các nội dung tồn tại của dự án:

- Tiến độ thực hiện dự án: Theo Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động trong thời hạn 09 tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, sau hơn 7 năm dự án được UBND tỉnh chấp thuận, Nhà đầu tư chưa triển khai 02 (hai) hạng mục công trình xây dựng (gồm: Nhà làm việc và trưng bày sản phẩm; nhà nghỉ công nhân) để đưa dự án đi vào hoạt động theo tiến độ được UBND tỉnh phê duyệt, gây lãng phí quỹ đất và chưa phát huy được hiệu quả đề ra ban đầu của dự án.

- Công trình nhà xưởng sản xuất và kho hàng hóa diện tích 1.007,1m<sup>2</sup> xây dựng vượt ra ngoài phạm vi đất được cho thuê 26m<sup>2</sup>.

#### 5.3. Tình hình xử phạt vi phạm:

- Ngày 30/12/2020, UBND huyện Thạch Hà đã xử phạt Nhà đầu tư về hành vi vi phạm hành chính: Lấn, chiếm đất chuyên trồng lúa nước diện tích 26,0m<sup>2</sup>, với số tiền xử phạt 16 triệu đồng tại Quyết định số 11319/QĐ-XPVPHC.

Nhà đầu tư đã nộp số tiền trên vào ngân sách nhà nước vào ngày 25/8/2022.

- Biện pháp và kết quả khắc phục vi phạm: Sau khi phát hiện sai phạm của Nhà đầu tư, UBND huyện Thạch Hà đã chấn chỉnh, xử lý vi phạm Nhà đầu tư. UBND tỉnh Hà Tĩnh cũng đã ban hành Văn bản số 842/UBND-KT2 ngày 20/11/2020 về việc một số nội dung liên quan đến dự án Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng Tuấn Đạt, cụ thể như sau: “*Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Nhà đầu tư về trình tự, hồ sơ thủ tục điều chỉnh ranh giới phía Đông khu đất và diện tích thuê đất (tăng thêm 58,1m<sup>2</sup>) đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo mỹ quan và không ảnh hưởng đến quy hoạch khu vực liền kề*”. Hiện nay, Nhà đầu tư đang đề xuất điều chỉnh dự án, trong đó có nội dung điều chỉnh tăng thêm diện tích sử dụng đất 58,1 m<sup>2</sup> nêu trên.



#### 5.4. Kiến nghị, đề xuất:

Với các nội dung nêu trên, để phát huy hiệu quả sử dụng đất, UBND huyện Thạch Hà thống nhất các nội dung đề xuất điều chỉnh dự án của Nhà đầu tư; đồng thời, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư soát xét các nội dung có liên quan của dự án tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định hiện hành.

5.5. Đối với các nội dung giải trình của Nhà đầu tư: Sau khi soát xét các nội dung giải trình của Nhà đầu tư, UBND huyện Thạch Hà thống nhất các nội dung đề xuất điều chỉnh dự án.

### V. GIẢI TRÌNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Trên cơ sở ý kiến của các sở, ngành, địa phương, nhà đầu tư đã có các văn bản giải trình số 09/CV-TĐ ngày 28/12/2023, cụ thể như phụ lục giải trình kèm theo.

### VI. Ý KIẾN CỦA SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

#### 1. Quá trình thẩm định và công tác phối hợp của các sở, ngành, đơn vị có liên quan

- Ngày 13/07/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án của nhà đầu tư; theo đó Sở đã tổ chức kiểm tra địa điểm thực hiện dự án và có Văn bản số 1907/SKHĐT-DNĐT ngày 18/07/2022 lấy ý kiến thẩm định của các sở, ngành và địa phương. Ngày 22/7/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Văn bản xin dừng giải quyết hồ sơ nói trên của nhà đầu tư để bổ sung, hoàn thiện một số nội dung. Sở Kế hoạch và Đầu tư đã Thông báo dừng giải quyết hồ sơ tại Văn bản số 1990/SKHĐT-DNĐT ngày 22/7/2022.

- Ngày 05/8/2022, nhà đầu tư có Văn bản xin gia hạn tiến độ sử dụng đất dự án gửi Sở Tài nguyên và Môi trường. Ngày 31/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 3158/STNMT-ĐĐ2<sub>5</sub> đề nghị UBND tỉnh cho phép nhà đầu tư gia hạn tiến độ sử dụng đất.

- Ngày 20/10/2023, nhà đầu tư nộp lại hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án cho Sở Kế hoạch và Đầu tư; theo đó Sở đã có các Văn bản số 3335/SKHĐT-DNĐT ngày 25/10/2023, số 181/SKHĐT-DNĐT ngày 16/01/2024 lấy ý kiến thẩm định của các sở, ngành và địa phương và Văn bản số 3643/SKHĐT-DNĐT ngày 17/11/2023 đề nghị nhà đầu tư giải trình. Ngày 28/12/2023, nhà đầu tư đã gửi Văn bản giải trình số 09/CV-TĐ ngày 28/12/2023 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư. Ngày 15/4/2024, nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh dự án nộp lại cho Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Ngày 15/4/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 994/QĐ-UBND về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng, tại thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà.

- Sau khi rà soát hồ sơ, quy định có liên quan, nội dung thẩm định đáp ứng theo yêu cầu để tổng hợp, đánh giá đề nghị điều chỉnh của dự án.

- Ngày 09/5/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Báo cáo thẩm định số 162/BC-SKHĐT trình UBND tỉnh. Tuy nhiên, ngày 04/6/2024 nhà đầu tư có Văn bản số 46/CV-TĐ đính chính một số nội dung hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án. Sở Kế hoạch và Đầu tư đã soát xét, tổng hợp các nội dung thẩm định hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án.

## **2. Về cơ sở pháp lý điều chỉnh dự án**

Căn cứ quy định tại Khoản 1, khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020, dự án thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Căn cứ khoản 5 Điều 41 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, UBND tỉnh có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Căn cứ Quy chế làm việc số 05-QC/TU ngày 30/10/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XIX, nhiệm kỳ 2020-2025, dự án không thuộc trường hợp phải xin ý kiến Thường trực Tỉnh uỷ, BTV Tỉnh uỷ, Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh trước khi thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư.

## **3. Về tình hình thực hiện dự án**

- Hồ sơ, thủ tục đã hoàn thành: UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất ngày 20/4/2016; UBND tỉnh cho thuê đất sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ tại Quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 (với diện tích 4.159m<sup>2</sup>); Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với chính quyền địa phương bàn giao đất tại thực địa ngày 06/3/2017 và cấp GCNQSD đất ngày 17/3/2017; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 141/GPXD ngày 17/12/2018; UBND tỉnh ban hành Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 15/4/2024 cho phép nhà đầu tư gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng.

- Về thi công xây dựng dự án: Dự án đã hoàn thành các hạng mục công vào chính; nhà trục, bảo vệ; nhà xưởng sản xuất, kho vật liệu hàng hóa (01 tầng); bãi tập kết vật liệu xây dựng; bãi tập kết xe tải và máy móc thiết bị; sân đường nội bộ; bồn hoa cây cảnh. Dự án chưa triển khai xây dựng 02 hạng mục: Nhà làm việc và trưng bày sản phẩm; nhà nghỉ công nhân.

- Về nguyên nhân chậm tiến độ: Chờ thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất<sup>1</sup>; khó khăn trong công tác GPMB, vướng mắc do việc phải di dời đường điện chạy qua dự án; ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Ngoài các nguyên nhân chủ yếu do các yếu tố khách quan nêu trên, việc chậm tiến độ thực hiện dự án có một phần do yếu tố chủ quan của nhà đầu tư chưa thực sự chủ động, quyết liệt trong việc triển khai thực hiện dự án.

- Tính đến thời điểm nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án, dự án chậm tiến độ khoảng 5 năm 6 tháng. Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư đối với nhà đầu tư với mức phạt 70.000.000 đồng tại Quyết định số 118/QĐ-XPHC ngày 08/11/2022 (Hành vi vi phạm hành chính: Không thực hiện theo đúng nội dung tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư). Nhà đầu tư đã hoàn thành nộp phạt.

- Nhà đầu tư đã cam kết<sup>2</sup> trường hợp nhà đầu tư không hoàn thành dự án theo đúng các nội dung đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, nhà đầu tư đồng ý tự nguyện chấm dứt dự án vô điều kiện, không hoàn trả các chi phí đã thực hiện

<sup>1</sup> Nhà đầu tư đã có Văn bản số 06/CTTĐ-BC ngày 29/7/2022 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xin gia hạn tiến độ sử dụng đất của dự án. Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các Văn bản số 3158/STNMT-ĐĐ2<sub>5</sub> ngày 31/8/2022, số 589/STNMT-ĐĐ2<sub>5</sub> ngày 05/02/2024 báo cáo và đề xuất UBND tỉnh cho phép Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt gia hạn tiến độ sử dụng đất. Đến nay, nhà đầu tư chưa được UBND tỉnh chấp thuận gia hạn tiến độ sử dụng đất.

<sup>2</sup> Tại Bản cam kết thực hiện dự án ngày 20/10/2023

và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện.

#### **4. Đánh giá các nội dung đề xuất điều chỉnh dự án**

##### **4.1. Điều chỉnh thông tin nhà đầu tư**

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tuấn Đạt<sup>3</sup> (tên cũ là Doanh nghiệp Tư nhân Khai thác vận chuyển VLXD Tuấn Đạt) được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh cấp Giấy đăng ký doanh nghiệp số 3000737021 đăng ký lần đầu ngày 03/02/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/02/2021. Do đó, việc nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh thông tin nhà đầu tư là phù hợp.

##### **4.2. Điều chỉnh tên dự án, mục tiêu dự án**

Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh tên dự án thành “*Xây dựng cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng hóa tiêu dùng tổng hợp*” và bổ sung mục tiêu “*cung cấp hàng hoá dịch vụ tiêu dùng tổng hợp*”. Xét thấy, dự án thuộc lĩnh vực thương mại dịch vụ, việc nhà đầu tư điều chỉnh tên dự án, mục tiêu dự án nêu trên là có cơ sở để xem xét, phù hợp với loại hình dự án đã được chấp thuận, không thay đổi mục đích sử dụng đất.

##### **4.3. Điều chỉnh quy mô dự án**

- *Quy mô dự án theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh*: Nhà trưng bày sản phẩm, nhà làm việc, nhà kho vật liệu - hàng hóa, nhà nghỉ công nhân, nhà để xe tải và máy móc thiết bị, xưởng cán tôn, sân đường nội bộ, cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác.

- *Quy mô dự án theo Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt ngày 20/4/2016*: Nhà làm việc và trưng bày sản phẩm; nhà xưởng sản xuất, kho vật liệu - hàng hóa; nhà nghỉ công nhân; bãi tập kết vật liệu xây dựng; bãi tập kết xe tải và máy móc, thiết bị và các hạng mục phụ trợ khác.

- *Quy mô dự án đề xuất điều chỉnh*: Nhà làm việc và trưng bày sản phẩm; 02 nhà kho vật liệu, hàng hóa tổng hợp; sân đường nội bộ, cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh tên hạng mục nhà xưởng sản xuất và kho vật liệu hàng hóa (theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã phê duyệt) thành nhà kho vật liệu, hàng hóa tổng hợp; bỏ các hạng mục nhà nghỉ công nhân, bãi tập kết vật liệu xây dựng, bãi tập kết xe tải và máy móc, thiết bị; bổ sung các hạng mục nhà kho vật liệu, hàng hóa tổng hợp, bể chứa nước; tăng diện tích xây dựng hạng mục nhà làm việc và trưng bày sản phẩm (từ 320 m<sup>2</sup> lên 380 m<sup>2</sup>; giữ nguyên 2 tầng).

Xét thấy việc điều chỉnh quy mô dự án như đề xuất của nhà đầu tư có cơ sở, nhằm đáp ứng các nhu cầu hoạt động của nhà đầu tư, phát huy hiệu quả dự án, không làm thay đổi mục tiêu dự án, mục đích sử dụng đất. Yêu cầu nhà đầu tư trong quá trình thực hiện điều chỉnh quy hoạch mặt bằng sử dụng đất phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo các quy hoạch đã phê duyệt và các quy định pháp luật liên quan như: Mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao, kiến trúc và bố trí các hạng mục phù hợp nhằm phát huy hiệu quả khai thác quỹ đất.

##### **4.4. Điều chỉnh địa điểm xây dựng dự án**

<sup>3</sup> Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh địa điểm xây dựng dự án thành Tổ dân phố 12, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh. Việc điều chỉnh địa điểm xây dựng dự án là có cơ sở, phù hợp với địa giới hành chính hiện nay sau khi xã Thạch Thanh được sáp nhập vào thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà.

#### **4.5. Điều chỉnh diện tích sử dụng đất, ranh giới khu đất**

- Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh diện tích đất từ 4000 m<sup>2</sup> thành 4.217,1 m<sup>2</sup> và điều chỉnh ranh giới khu đất.

- Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường<sup>4</sup>: “Dự án được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 3806/QĐ-UBND ngày 28/12/2016, với diện tích 4.159m<sup>2</sup>; diện tích điều chỉnh tăng thêm 58,1 m<sup>2</sup> đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 7842/UBND-KT<sub>2</sub> ngày 20/11/2020 là phù hợp”.

- Tại Văn bản số 7842/UBND-KT<sub>2</sub> ngày 20/11/2020 UBND tỉnh đã có chỉ đạo: “Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Nhà đầu tư về trình tự, hồ sơ thủ tục điều chỉnh ranh giới phía Đông khu đất và diện tích thuê đất (tăng thêm 58,1m<sup>2</sup>) đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo mỹ quan và không ảnh hưởng đến quy hoạch khu vực liền kề.

Căn cứ các nội dung nêu trên, việc nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh diện tích đất là có cơ sở. Tuy nhiên, đến nay nhà đầu tư chưa hoàn thành thủ tục thuê đất đối với phần diện tích 58,1 m<sup>2</sup> nêu trên; đề nghị nhà đầu tư phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương hoàn thành hồ sơ thủ tục đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

#### **4.7. Điều chỉnh tổng vốn đầu tư**

Nhà đầu tư đề xuất tăng tổng vốn đầu tư từ 15.245.000.000 lên 15.989.000.000 đồng để phù hợp với đề xuất điều chỉnh quy mô dự án.

Căn cứ khoản 2<sup>5</sup> Điều 5 Luật Đầu tư năm 2020, dựa trên các tài liệu do nhà đầu tư cung cấp thì việc điều chỉnh tổng vốn đầu tư dự án là có cơ sở để xem xét. Nhà đầu tư đã cam kết tính toán tổng vốn đầu tư theo suất vốn đầu tư xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về hiệu quả tài chính sau khi điều chỉnh: Nhà đầu tư đã ước tính doanh thu, chi phí hàng năm và lập bảng tính hiệu quả tài chính theo phương án đề xuất điều chỉnh trong thời gian hoạt động của dự án. Theo phương án này, NPV (Giá trị hiện tại thuần) của dự án > 0, thể hiện dự án đầu tư có hiệu quả. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

#### **4.8. Điều chỉnh nguồn vốn**

Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh nguồn vốn thành: Vốn chủ sở hữu 10.000.000.000 đồng (tương đương 62,5% tổng vốn đầu tư), vốn huy động

<sup>4</sup> Tại Văn bản số 4644/STNMT-ĐĐ2<sub>5</sub> ngày 08/11/2023

<sup>5</sup> Nhà đầu tư được tự quyết định và tự chịu trách nhiệm về hoạt động đầu tư kinh doanh theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; được tiếp cận, sử dụng các nguồn vốn tín dụng, quỹ hỗ trợ, sử dụng đất đai và tài nguyên khác theo quy định của pháp luật.

5.989.000.000 đồng (tương đương 37,5% tổng vốn đầu tư).

Việc điều chỉnh nguồn vốn của dự án để phù hợp với tổng mức đầu tư điều chỉnh. Theo báo cáo tài chính của nhà đầu tư tại ngày 31/12/2022, vốn chủ sở hữu đạt 11.514.601.488 đồng đáp ứng đủ phần vốn chủ sở hữu điều chỉnh. Nhà đầu tư đã cung cấp Cam kết thu xếp vốn số MD2335400199/Seabank ngày 21/12/2023 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Hà Tĩnh với số tiền 5.989.000.000 đồng đáp ứng phần vốn huy động điều chỉnh.

Như vậy, đề xuất điều chỉnh nguồn vốn là có cơ sở, nhà đầu tư đã chứng minh đủ nguồn vốn, năng lực tài chính để tiếp tục triển khai thực hiện dự án. Trong mọi trường hợp, nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác và trung thực của các số liệu trong báo cáo tài chính của mình, chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc góp vốn chủ sở hữu, huy động vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện dự án theo quy định.

#### **4.9. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án**

Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án thành: Hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động trong thời gian 09 tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Xét thấy, việc nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án là phù hợp với nhu cầu thực tế của dự án để triển khai các hạng mục còn lại của dự án; đồng thời phù hợp với quy định tại điểm c<sup>6</sup> khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư 2020.

#### **5. Về thủ tục bảo đảm thực hiện dự án**

Nhà đầu tư và Sở Kế hoạch và Đầu tư đã ký thoả thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án số 07/2024/TTKQ ngày 22/3/2024; nhà đầu tư đã cung cấp Thư bảo lãnh ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số MD2409658731 ngày 05/4/2024 với giá trị bảo lãnh 343.012.500 đồng. Như vậy, nhà đầu tư đã hoàn thành thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư.

Theo quy định tại điểm d, khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, trong trường hợp dự án được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (trong đó dự án được chấp thuận điều chỉnh tổng vốn đầu tư) thì nhà đầu tư phải thực hiện nộp bổ sung tiền ký quỹ hoặc bổ sung bảo lãnh ký quỹ của tổ chức tín dụng tương ứng với số vốn đầu tư tăng theo quy định của Luật đầu tư; sau khi, dự án được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện nộp bổ sung tiền ký quỹ hoặc bổ sung bảo lãnh ký quỹ theo quy định của Luật Đầu tư.

#### **6. Đề xuất, kiến nghị:**

Căn cứ các nội dung nêu trên, các nội dung đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án là phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật liên quan. Do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Xây dựng cửa hàng kinh doanh VLXD tại xã Thạch Thanh, huyện Thạch Hà của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt (có dự thảo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư kèm theo).

<sup>6</sup> “c) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính;”

*(Báo cáo thẩm định này thay thế Báo cáo thẩm định số 162/BC-SKHĐT ngày 09/5/2024).*

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét quyết định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Giám đốc Sở (đề b/cáo);
- Các Sở: XD, TN&MT, CT;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Thạch Hà;
- Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt;
- Lưu: VT, DNĐT. PC.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Thắng**

**Phụ lục****GIẢI TRÌNH MỘT SỐ Ý KIẾN CỦA SỞ, NGÀNH VÀ ĐỊA PHƯƠNG**

(Đính kèm các Văn bản số 09/CV-TĐ ngày 28/12/2023 của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt)

STT	Ý kiến sở, ngành, địa phương	Ý kiến giải trình, tiếp thu
<b>1</b>	<b>Sở Tài nguyên và Môi trường</b> (Văn bản số 4644/STNMT-ĐĐ <sub>5</sub> ngày 08/11/2023)	
1.1.	<p>Theo Hồ sơ nhận được và Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ký ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt thì hiện đã tiến hành xây dựng các hạng mục công trình, đã có doanh thu từ năm 2020, tuy nhiên trong hồ sơ chưa có các thông tin tính toán khối lượng chất thải (nước thải, khí thải, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại,...) phát sinh từ hoạt động của dự án... do vậy Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở hướng dẫn hồ sơ thủ tục môi trường. Đề nghị nhà đầu tư căn cứ quy định tại Điều 28, khoản 2 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường 2020 để xác định đối tượng thực hiện hồ sơ môi trường theo quy định.</p>	<p>Dự án đã lập Kế hoạch bảo vệ môi trường và đã được UBND huyện Thạch Hà cấp Giấy xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường tại Văn bản số 1560/UBND-TNMT ngày 31/8/2016.</p> <p>Nhà đầu tư cam kết thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về môi trường, đồng thời cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường trong quá trình triển khai thi công và vận hành, kinh doanh của dự án.</p>
<b>2</b>	<b>Sở Công Thương</b> (Văn bản số 2034/SCT-QLTM ngày 31/10/2023)	
2.1.	<p>Về nội dung điều chỉnh: Quy mô dự án (quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/CTĐT-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh): Có hạng mục “Nhà kho vật liệu - hàng hoá” Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh thành: “Nhà xưởng sản xuất, kho vật liệu - hàng hóa”. Nội dung này đề nghị Nhà đầu tư nêu rõ mục đích của “Nhà xưởng sản xuất”, sản xuất sản phẩm gì, công nghệ, quy mô nhà xưởng, tác</p>	<p>Trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt, Nhà đầu tư đã tiến hành thi công hoàn thành và đưa vào sử dụng một số hạng mục của dự án, trong đó có hạng mục: Nhà xưởng sản xuất và kho vật liệu hàng hóa với diện tích 1.007,1 m<sup>2</sup>; đã đưa vào hoạt động, khai thác ổn định từ năm 2017. Hiện hạng mục Nhà xưởng này chủ yếu được sử dụng để tập kết các loại VLXD như: xi măng, sắt, thép, ... theo đúng mục tiêu hoạt động của dự án đã được phê duyệt.</p>

STT	Ý kiến sở, ngành, địa phương	Ý kiến giải trình, tiếp thu
	<p>động đến môi trường như thế nào... Theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 2307/UBND-KT<sub>1</sub> ngày 10/5/2023 về tiếp tục thực hiện Đề án phát triển ngành công nghiệp môi trường đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, UBND tỉnh yêu cầu các sở ngành, địa phương tiếp tục thực hiện hiệu quả Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 18/5/2018 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về đẩy mạnh phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp đến năm 2025 và những năm tiếp theo, Kết luận số 57-KL/TU ngày 07/10/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 08- NQ/TU ngày 18/7/2018, theo đó: Đối với các địa bàn có quy hoạch khu, cụm công nghiệp thì không chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư có tính chất công nghiệp nằm ngoài, lân cận các khu, cụm công nghiệp đã quy hoạch để đảm bảo công tác xử lý, bảo vệ môi trường; không đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án sử dụng công nghệ lạc hậu, các dự án ảnh hưởng, tác động lớn đến môi trường theo quy định; định hướng các dự án đầu tư sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phải được đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.</p>	<p>Để phù hợp với mục tiêu của dự án, nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh tên hạng mục nhà xưởng sản xuất và kho vật liệu hàng hóa (theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã phê duyệt) thành nhà kho vật liệu, hàng hóa tổng hợp.</p>



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Số: /QĐ-UBND

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

**Dự án Xây dựng cửa hàng kinh doanh VLXD tại thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà**  
(Cấp lần đầu: Ngày 18 tháng 3 năm 2016)  
(Điều chỉnh lần thứ 01: Ngày tháng năm 2024)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 của 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;*

*- Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 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 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng cửa hàng kinh doanh VLXD tại xã Thạch Thanh, huyện Thạch Hà;*

*Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt tại Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án và hồ sơ kèm theo nộp ngày 10/4/2023; ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số /BC-SKHĐT ngày /2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà

đầu tư của dự án Xây dựng cửa hàng kinh doanh VLXD tại xã Thạch Thanh, huyện Thạch Hà của Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Tuấn Đạt đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 với các nội dung điều chỉnh như sau:

### **1. Nội dung điều chỉnh 1: Điều chỉnh thông tin Nhà đầu tư**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“Chấp thuận nhà đầu tư:

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tuấn Đạt, mã số doanh nghiệp 3000737021 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh cấp đăng ký lần đầu ngày 03/02/2009, thay đổi lần thứ 5 ngày 23/02/2021.

Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 12, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.”

### **2. Nội dung điều chỉnh 2: Điều chỉnh tên dự án**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“1. Tên dự án: Xây dựng cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng hóa tiêu dùng tổng hợp.”

### **3. Nội dung điều chỉnh 3: Điều chỉnh mục tiêu dự án**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“2. Mục tiêu dự án: Cung cấp vật liệu xây dựng (xi măng, thép, gạch ốp lát, sơn, cát, đá, tôn...) và hàng hóa dịch vụ tiêu dùng tổng hợp. Tạo việc làm, tăng thu nhập cho người lao động và chủ đầu tư; góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương, tăng thu ngân sách nhà nước.”

### **4. Nội dung điều chỉnh 4: Điều chỉnh quy mô đầu tư**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“3. Quy mô dự án: Xây dựng nhà làm việc và trưng bày sản phẩm; 02 nhà kho vật liệu, hàng hóa tổng hợp; sân đường nội bộ, cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt”.

### **5. Nội dung điều chỉnh 5: Điều chỉnh địa điểm xây dựng dự án**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“4. Địa điểm xây dựng: Tổ 12, thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.”

## **6. Nội dung điều chỉnh 6: Điều chỉnh diện tích sử dụng đất, ranh giới khu đất**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“5. Diện tích sử dụng đất, ranh giới khu đất:

- Diện tích sử dụng đất: 4.217,1 m<sup>2</sup>
- Ranh giới khu đất:
  - + Phía Bắc giáp hành lang giao thông đường Thượng Ngọc.
  - + Phía Nam giáp đất nông nghiệp.
  - + Phía Đông giáp đất nông nghiệp.
  - + Phía Tây giáp hành lang đường tránh Quốc lộ 1A.”

## **7. Nội dung điều chỉnh 7: Điều chỉnh tổng vốn đầu tư**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“6. Tổng vốn đầu tư: 15.989.000.000 đồng (Mười lăm tỷ, chín trăm tám mươi chín triệu đồng).”

## **8. Nội dung điều chỉnh 8: Điều chỉnh nguồn vốn**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“7. Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 10.000.000.000 đồng (62,5%); Vốn huy động các nguồn hợp pháp khác: 5.989.000.000 đồng (37,5%).”

## **9. Nội dung điều chỉnh 9: Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án**

Nội dung đã quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“Hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động trong thời gian 09 tháng, kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Phụ lục tiến độ thực hiện dự án chi tiết kèm theo”

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm các Sở, ngành và địa phương: Theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn, hỗ trợ Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đúng quy định, có hiệu quả; đồng thời thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án theo quy định.

2. Trách nhiệm Nhà đầu tư:

- Tập trung hoàn thành các hồ sơ, thủ tục về đất đai, môi trường và các hồ sơ, thủ tục liên quan theo đúng quy định; triển khai xây dựng các hạng mục và đưa dự

án đi vào hoạt động đúng quy định, đúng tiến độ và đảm bảo có hiệu quả.

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh; các nội dung quy định tại Quyết định này và tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Thực hiện nộp bổ sung tiền ký quỹ hoặc bổ sung bảo lãnh ký quỹ của tổ chức tín dụng theo quy định của Luật đầu tư trong 3 tháng kể từ ngày ban hành Quyết định này.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Trung tâm Hỗ trợ phát triển doanh nghiệp và Xúc tiến đầu tư tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Thạch Hà; Chủ tịch UBND thị trấn Thạch Hà; Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tuấn Đạt và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tuấn Đạt; lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, ...

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Võ Trọng Hải**

**PHỤ LỤC TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN***(Kèm theo Quyết định số \_\_\_\_\_ /QĐ-UBND ngày \_\_\_\_\_ /2024 của UBND tỉnh)*

Tiến độ thực hiện dự án cụ thể như sau:

<b>TT</b>	<b>NỘI DUNG CÔNG VIỆC</b>	<b>TIẾN ĐỘ</b>
<b>I</b>	<b>THỦ TỤC ĐẦU TƯ, CHUẨN BỊ DỰ ÁN</b>	
1	Hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng	Từ tháng thứ 01 <sup>7</sup> đến tháng thứ 03
2	Hồ sơ, thủ tục về đất đai, môi trường	
3	Thẩm duyệt PCCC	
4	Cấp phép xây dựng và các thủ tục khác liên quan.	
<b>II</b>	<b>THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b>	
1	Xây dựng các hạng mục còn lại của dự án gồm: Nhà làm việc và trưng bày sản phẩm; Kho hàng hóa tổng hợp.	Từ tháng thứ 04 đến tháng thứ 08
2	Xây dựng các hạng mục phụ trợ gồm: Bể chứa nước, hoàn thiện sân đường nội bộ, bồn hoa cây xanh,.... theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	Tháng thứ 09
<b>III</b>	<b>NGHIỆM THU, HOÀN THÀNH ĐƯA VÀO SỬ DỤNG</b>	
1	Nghiệm thu, hoàn thành đưa vào sử dụng	Tháng thứ 09

<sup>7</sup> Tính từ ngày ban hành Quyết định này.