

Số: /QĐ-UBND

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

**Dự án Cửa hàng Xăng dầu tại Thị trấn Đức Thọ
của Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam**

Chấp thuận ngày tháng năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 của 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam tại Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư ngày 15/07/2024; đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 475/BC-SKHĐT ngày 27/12/2024; Ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh tại Thông báo số 22/TB-UBND ngày 22/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam;

- Mã số doanh nghiệp: 0201967012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 29/5/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 17/7/2023.

- Địa chỉ trụ sở: Số 01, đường Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng

2. Tên dự án: Cửa hàng Xăng dầu thị trấn Đức Thọ.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng cửa hàng xăng dầu theo quy hoạch, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án: Xây dựng Cửa hàng xăng dầu loại III gồm các hạng mục: Mái che cột bơm, nhà bán hàng, nhà vệ sinh công cộng, khu bể chứa nhiên liệu, công trình kỹ thuật và công trình phụ trợ khác.

5. Địa điểm thực hiện: Tổ dân phố Hùng Dũng, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh.

6. Diện tích đất sử dụng, phạm vi ranh giới

- Diện tích đất sử dụng: 1.701,5m²

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông Bắc: Giáp Quốc lộ 8A, dài 37,9 m;

+ Phía Tây Nam: Giáp đất quy hoạch Bến xe trung tâm huyện Đức Thọ, dài 28,3m;

+ Phía Đông Nam: Giáp đất quy hoạch Bến xe trung tâm huyện Đức Thọ, dài 28,3m;

+ Phía Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp, dài 46m.

(Quy mô diện tích, phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong quá trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch mặt bằng sử dụng đất và thực hiện thủ tục về đất đai)

7. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 7.335.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy tỷ, ba trăm ba mươi lăm triệu đồng chẵn*); trong đó: Vốn góp của nhà đầu tư: 7.335.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy tỷ, ba trăm ba mươi lăm triệu đồng chẵn*), tương đương 100% tổng mức đầu tư.

8. Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu: 7.335.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy tỷ, ba trăm ba mươi lăm triệu đồng chẵn*), tương đương 100% tổng mức đầu tư.

9. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

10. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào hoạt động trong 24 tháng kể từ ngày ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

11. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Công ty TNHH xăng dầu Giang Nam (đơn vị đề xuất, cam kết) và Sở Kế hoạch và Đầu tư (cơ quan thẩm định, tham mưu) chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra về các nội dung báo cáo,

số liệu, cam kết, thẩm định, tham mưu và đề xuất tại các Văn bản và Báo cáo thẩm định nêu trên.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư:

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuyệt đối tuân thủ đúng quy định của pháp luật, chính sách hiện hành của nhà nước và của tỉnh Hà Tĩnh;

- Thực hiện các hồ sơ, thủ tục dự án đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đầu tư. Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ đã cam kết và các quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, khoáng sản và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

- Tiếp thu, thực hiện nghiêm túc ý kiến, kiến nghị của các sở, ngành, địa phương tại Báo cáo thẩm định số 475/BC-SKHĐT ngày 27/12/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Chủ động, phối hợp với UBND huyện Đức Thọ, UBND thị trấn Đức Thọ và các cơ quan, đơn vị liên quan để thực hiện các thủ tục liên quan đến đấu nối giao thông, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo thuận lợi vận hành, khai thác, an toàn giao thông và các yêu cầu về đấu nối giao thông theo đúng quy định;

- Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Công thương, Công an tỉnh và các cơ quan liên quan lập quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, thiết kế kỹ thuật thi công các hạng mục công trình đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy; đồng thời, chủ động phối hợp với địa phương trong quá trình quản lý, vận hành dự án đảm bảo đúng quy định;

- Định kỳ hằng quý, hằng năm có báo cáo bằng văn bản gửi các Sở, ngành, địa phương: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, UBND huyện Đức Thọ, UBND thị trấn Đức Thọ và các cơ quan liên quan về tình hình thực hiện dự án đầu tư, gồm các nội dung: (i) Tiến độ xây dựng dự án, (ii) Vốn đầu tư thực hiện, (iii) Kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh, (iv) Thông tin về lao động, (v) Nộp ngân sách nhà nước, (vi) Xử lý và bảo vệ môi trường, (vii) Các chỉ tiêu chuyên ngành theo lĩnh vực hoạt động và các nội dung liên quan của dự án.

- Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét chấm dứt hoạt động dự án nếu nhà đầu tư có vi phạm dẫn đến dự án thuộc trường chấm dứt hoạt động theo quy định của Luật Đầu tư và quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Trách nhiệm của Sở, ngành và địa phương có liên quan:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Đôn đốc nhà đầu tư thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư; phối hợp với các cơ quan liên quan, thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư.

- Sở Xây dựng: Chủ trì hướng dẫn Nhà đầu tư các nội dung liên quan đến quy hoạch, xây dựng, các nội dung khác có liên quan theo quy định; theo dõi, giám sát việc xây dựng các hạng mục công trình dự án của Nhà đầu tư đảm bảo đúng Quyết định này, quy hoạch được duyệt và đúng quy định hiện hành.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì hướng dẫn Nhà đầu tư các nội dung liên quan đến đất đai, môi trường, các nội dung khác có liên quan theo quy định; theo dõi, kiểm tra việc sử dụng đất, chấp hành các giải pháp về bảo vệ môi trường và các vấn đề khác của dự án.

- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: Hướng dẫn, hỗ trợ Nhà đầu tư thực hiện Dự án theo đúng quy định.

- Sở Giao thông Vận tải: Chủ trì hướng dẫn Nhà đầu tư các nội dung liên quan đến đấu nối giao thông và các nội dung khác có liên quan theo quy định; theo dõi, kiểm tra việc chấp hành các quy định về đấu nối giao thông và các quy định khác liên quan đến chức năng nhiệm vụ của đơn vị.

- Công an tỉnh: Chủ trì hướng dẫn Nhà đầu tư các nội dung liên quan đến phòng cháy chữa cháy và các nội dung khác có liên quan theo quy định.

- UBND huyện Đức Thọ, UBND thị trấn Đức Thọ: Chỉ đạo, hướng dẫn, phối hợp với Nhà đầu tư thực hiện công tác quy hoạch, xây dựng, thuê đất, môi trường, đấu nối giao thông, phòng cháy, chữa cháy và các thủ tục liên quan khác của dự án theo đúng quy định; theo dõi, giám sát, đôn đốc Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đảm bảo chất lượng và tiến độ theo đúng quy định; kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc và xử lý vi phạm (nếu có) trong quá trình thực hiện dự án của Nhà đầu tư theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý các nội dung vượt thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Các Sở, ngành, địa phương liên quan khác theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, giúp đỡ Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án kịp thời, đúng tiến độ và có hiệu quả; đồng thời thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với dự án theo quy định.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Tài chính, Giao thông Vận tải; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đức Thọ; Chủ tịch UBND thị trấn Đức Thọ; Giám đốc Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam (nhà đầu tư) và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam; lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm Hỗ trợ PTDN và XTĐT tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

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

Trần Báú Hà

Phụ lục 1

TÓM TẮT Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC CƠ QUAN CÓ LIÊN QUAN

TT	Ý kiến thẩm định
1	Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (<i>Văn bản số 161/SNN-TT&BVTV ngày 17/1/2024</i>)
	<p>Theo đề xuất dự án, khu đất nhà đầu tư đề xuất có diện tích 1.705 m², trong đó: 1.496,6 m² đất chuyên trồng lúa, 204,9 m² đất giao thông. Để đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đề nghị nhà đầu tư bổ sung nhiệm vụ, giải pháp liên quan chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, trong đó lưu ý: Đối với đất chuyên trồng lúa nước (LUC) phải thực hiện theo đúng quy định tại Điều 5 và Khoản 6 Điều 6 của Nghị định số 35/2015/NĐCP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về việc quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Điều 1 Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP, Nghị quyết số 147/2019/NQ-HĐND ngày 17/7/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thu tiền bảo vệ, phát triển đất lúa trên địa bàn tỉnh và các văn bản hiện hành có liên quan.</p>
2	Sở Tài nguyên và Môi trường (<i>Văn bản số 326/STNMT-ĐĐ ngày 19/01/2024; số 3630/STNMT-ĐĐ ngày 16/8/2024; số 4894/STNMT-ĐĐ ngày 28/10/2024 và số 5026/STNMT-ĐĐ ngày 05/11/2024</i>)
	<p>- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Đức Thọ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 18/10/2022; phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Đức Thọ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 547/QĐ-UBND ngày 26/02/2024 (đất thương mại dịch vụ).</p> <p>- Về quy mô, nhu cầu sử dụng đất, khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương: Theo hồ sơ gửi kèm, khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích 1.701,5m², trong đó có 1.456,6m² đất chuyên trồng lúa nước của các hộ gia đình, cá nhân và 244,9m² đất do UBND thị trấn Đức Thọ quản lý (đất giao thông 204,9m² và 40m² đất chuyên trồng lúa nước); quy mô khu đất và khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của UBND huyện Đức Thọ và Sở Xây dựng.</p> <p>- Về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (theo Điều 122 Luật đất đai):</p> <p>+ Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định pháp luật về đầu tư;</p>

+ Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan: Tổng mức đầu tư tại đề xuất dự án là 7,335 tỷ đồng, trong đó vốn góp của nhà đầu tư 1,467 tỷ đồng, chiếm 20% tổng mức đầu tư và vốn huy động 5,868 tỷ đồng. Yêu cầu Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về nguồn vốn đã cam kết và việc huy động nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện dự án theo đúng tiến độ khi được Nhà nước cho thuê đất. Nội dung này đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến các cơ quan chuyên ngành, căn cứ hồ sơ đề xuất của Công ty và quy định của pháp luật về đầu tư để thực hiện.

+ Về tình trạng vi phạm quy định pháp luật đất đai: Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV số 020967012 đăng ký lần đầu ngày 29/5/2019, thay đổi lần thứ 9 ngày 17/7/2023. Đến thời điểm hiện nay, Công ty đã được thuê 02 khu đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, trong đó: (1) UBND tỉnh cho thuê khu đất với diện tích 9.100,1m² tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh để xây dựng trụ sở làm việc kết hợp của hàng kinh doanh xăng dầu (Quyết định số 1797/QĐ-UBND ngày 04/8/2023); (2) Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh cho thuê khu đất với diện tích 46.647,1m² đất tại xã Kỳ Lợi, thị xã Kỳ Anh để thực hiện dự án tổng kho xăng dầu Giang Nam (Quyết định số 157/QĐ-KKT ngày 22/9/2023); quá trình sử dụng đất chưa phát hiện vi phạm về đất đai. Ngoài ra trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai (mục Thông tin kết luận thanh tra, kiểm tra vi phạm pháp luật đất đai) đối với các dự án thuộc địa phương khác, đến thời điểm hiện nay không thấy công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý về vi phạm đối với Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam.

- Về hình thức giao đất cho thuê đất đối với dự án theo quy định của pháp luật về đất đai:

+ Trong số 1.701,5m² đất đề xuất thực hiện dự án có 244,9m² đất do UBND thị trấn Đức Thọ quản lý, chiếm 14,4% tổng diện tích đất để lập dự án. Căn cứ Điều 191 Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thì quy mô và tỷ lệ diện tích không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư đối với phần diện tích đất do UBND thị trấn Đức Thọ quản lý nêu trên thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024.

+ Khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai 2024 quy định: “2. Đất được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử

dụng đất; trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.”

Như vậy, hình thức giao đất, cho thuê đất đối với Dự án này là cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 121, khoản 4 Điều 124 Luật Đất đai 2024.

- *Về dự kiến các khoản thu ngân sách:* Nội dung này không thuộc chức năng của Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của UBND huyện Đức Thọ và Sở Tài chính.

- *Về việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp:* Dự án Cửa hàng xăng dầu thị trấn Đức Thọ của Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam đã được UBND tỉnh chấp thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp (tại Văn bản số 3889/UBND-NL2 ngày 19/7/2022) thuộc trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thoả thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, diện tích đất nông nghiệp được chấp thuận nhận chuyển nhượng sang thực hiện dự án phi nông nghiệp là 5.457,2m²; Nay, Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam đề xuất thực hiện Dự án “Cửa hàng xăng dầu thị trấn Đức Thọ” với diện tích 1.701,5m² (phần lớn diện tích thuộc phạm vi đã đề xuất năm 2022) trong đó diện tích đất sản xuất nông nghiệp thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng là 1.456,6m² (nhỏ hơn diện tích đã được UBND tỉnh chấp thuận).

- *Về môi trường:* Theo hồ sơ đề xuất của Công ty TNHH Giang Nam thì diện tích đất dự kiến 1.701,5m² trong đó đất chuyên trồng lúa do hộ gia đình, cá nhân quản lý là 1.456,6m², đất do UBND thị trấn Đức Thọ quản lý là 244,9m² (đất giao thông 204,9 m² và 40m² đất chuyên trồng lúa nước); vốn đầu tư là 7,355 tỷ đồng. Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 28 và điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, mục 6 Phụ lục IV Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, dự án thuộc nhóm II theo tiêu chí môi trường, thuộc đối tượng lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt (sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư).

3

Sở Giao thông Vận tải (Văn bản số 198/SGTVT-KHTC, ngày 23/1/2024; Văn bản số 1939/SGTVT-KHTC ngày

	22/7/2024; Văn bản số 2042/SGTVT-KHTC ngày 01/8/2024)
	<p>- Về phạm vi ảnh hưởng đến quy hoạch quốc lộ, đường tỉnh: Vị trí đề xuất dự án nằm bên trái tuyến QL.8 thuộc địa bàn thị trấn Đức Thọ; khu vực đề xuất dự án đã trừ quỹ đất để xây dựng đường gom QL.8 thống nhất các dự án lân cận (khu vực lân cận có dự án Bệnh viện TTH Đức Thọ đã được huyện Đức Thọ thống nhất trừ quỹ đất đường gom 7m); phạm vi đề xuất dự án không ảnh hưởng đến quy hoạch GTVT cấp quốc gia, cấp tỉnh.</p> <p>- Về đấu nối vào quốc lộ: Theo danh mục đấu nối vào QL.8 được phê duyệt tại Quyết định số 2402/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 và Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh thì phạm vi đề xuất dự án có danh mục đấu nối vào QL.8 tại Km15+00 (trái tuyến) đối với đường nhánh: “<i>đường quy hoạch vào khu thương mại</i>”. Tuy nhiên, tại khu vực này huyện Đức Thọ đã quy hoạch kết hợp cả Bến xe trung tâm (bến xe mới) và cửa hàng xăng dầu. Do đó đề nghị UBND huyện Đức Thọ phối hợp các nhà đầu tư xác định chủ thể chính của nút giao đấu nối tại Km15+00 (trái tuyến) này để thực hiện đúng quy định liên quan đấu nối gồm: <i>tên đường nhánh đấu nối, chấp thuận chủ đầu tư nút giao đấu nối, chấp thuận phương án thiết kế và tổ chức giao thông nút giao, cấp giấy phép thi công nút giao</i> và thuận lợi cho vận hành khai thác nút giao này khi cả Bến xe và CHXD đi vào hoạt động.</p> <p>- Văn bản giải trình và bản vẽ dự kiến tổng mặt bằng sử dụng đất của nhà đầu tư gửi kèm thì mặt cắt QL.8 đã tiếp thu ý kiến của Sở Giao thông Vận tải, phù hợp với quy hoạch chung thị trấn Đức Thọ đã được phê duyệt.</p>
4	Sở Xây dựng (Văn bản số 307/SXD-QHKT ngày 24/1/2024; số 514/SXD-QHKT ngày 20/02/2024)
	<p>- Về nội dung đề xuất đầu tư: Khu đất có vị trí tại tổ dân phố Hùng Dũng, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ; diện tích 1.701,5m², bao gồm: mái che cột bơm, diện tích 237,5m²; nhà bán hàng, diện tích 98,0m²; nhà vệ sinh công cộng, diện tích 35m²; khu chứa nhiên liệu, diện tích 84,0m²; bể chứa cát, nước PCCC, diện tích 6,0m²; cột thu sét, diện tích 4,0m²; hồ gạn dầu, diện tích 6,0m²; sân đường nội bộ, diện tích 1.032,0m², cây xanh thảm cỏ, diện tích 199,0m²</p> <p>- Về sự phù hợp với quy hoạch xây dựng: Vị trí đề xuất dự án phù hợp với Đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Đức Thọ và vùng phụ cận đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 (quy hoạch đất dịch vụ- công cộng).</p> <p>- Về suất vốn đầu tư và tổng mức đầu tư: Đối với các hạng mục đề xuất, đề nghị căn cứ theo suất vốn đầu tư được</p>

	Bộ Xây dựng ban hành tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 và suất vốn đầu tư thực tế xây dựng trên địa bàn tỉnh; đơn vị đề xuất chủ trương đầu tư phải chịu trách nhiệm về số liệu số học tính toán trong hồ sơ đề xuất.
5	Sở Công thương
5.1	<i>Văn bản số 93/SCT-QLTM ngày 17/01/2024</i>
	<p>- <i>Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch ngành:</i> UBND tỉnh Hà Tĩnh đã ban hành Quyết định số 2239/ QĐ-UBND, ngày 17/7/2020, về việc bãi bỏ các Quy hoạch hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm cụ thể theo quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 59 Luật Quy hoạch, theo đó đã bãi bỏ quy hoạch hệ thống CHXD bán lẻ trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh. Do vậy, việc Quy hoạch dự án Cửa hàng xăng dầu thị trấn Đức Thọ phải phù hợp quy hoạch đầu nối giao thông, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có liên quan.</p> <p>- <i>Về quy chuẩn đối với cửa hàng xăng dầu:</i></p> <p>+ Đối với hạng mục quy hoạch cửa hàng kinh doanh xăng dầu theo đề xuất chưa xác định trữ lượng do đó chưa biết được quy mô cửa hàng xăng dầu cấp mấy, do đó cần xác định quy mô trong hồ sơ dự án.</p> <p>+ Các hạng mục của cửa hàng xăng dầu phải đảm bảo quy chuẩn tại Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ Công Thương về ban hành quy chuẩn Quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu có hiệu lực từ ngày 01/01/2021. Khi bố trí các hạng mục cửa hàng xăng dầu đảm bảo khoảng cách an toàn đối với cả các hạng mục công trình trong và ngoài dự án¹.</p> <p>- <i>Về vị trí đề xuất cửa hàng xăng dầu:</i> Vị trí tại Km 14+900 (T) nằm giữa 02 cửa hàng xăng dầu: (1) CHXD Đức Long tại Km 13+550 (T), cách 1,35 km; (2) CHXD Đức Thọ tại Km15+500 (T), cách 0,6 km, do đó cần tính toán thị</p>

¹ "Theo quy định tại Bảng 4, Khoản 1, Điều 9, QCVN 01:2020/BCT - Quy chuẩn quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu (ban hành theo Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ Công Thương) quy định:

- Khoảng cách từ bể chứa và cột bơm xăng dầu đến các công trình bên ngoài (nơi tập trung đông người bao gồm: trường học, bệnh viện, sân vận động, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, bến tàu, bến xe) là 50 mét.

- Khoảng cách an toàn từ bể chứa và cột bơm đến nơi tập trung đông người như: Trường học, bệnh viện, sân vận động, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, bến xe, bến tàu được phép giảm 30% khi cửa hàng xăng dầu có lắp đặt hệ thống thu hồi hơi xăng dầu (khoảng cách an toàn giảm xuống còn 35 mét).

- Khoảng cách an toàn từ bể chứa và cột bơm đến nơi tập trung đông người như: Trường học, bệnh viện, sân vận động, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, bến xe, bến tàu được giảm xuống còn 25 mét (17 mét trường hợp có hệ thống thu hồi hơi xăng dầu) nếu cửa hàng xăng dầu được trang bị hệ thống chữa cháy cố định hoặc bán cố định".

	<p>trường để đảm bảo hiệu quả đầu tư, đồng thời nhà đầu tư chịu trách nhiệm về hiệu quả đầu tư của tổng thể dự án.</p> <p>- <i>Về cấp điện:</i> Đề nghị đánh giá sơ bộ nhu cầu sử dụng điện của dự án; trường hợp sử dụng điện ít thì xem xét đầu nối cấp điện từ lưới điện hạ áp tại khu vực; trường hợp nhu cầu sử dụng điện lớn (trên 40kW) thì xem xét đầu tư trạm biến áp cấp điện riêng phục vụ dự án (đối diện khu vực Quy hoạch dự án có đường điện 35kV thuận lợi cho việc cấp điện từ trạm biến áp riêng). Nội dung thuyết minh dự án cần đề cập đến việc lấy điện từ đường điện trên đường quốc lộ 8A chạy qua khu vực; đề nghị kiểm tra cụ thể tuyến đường dây nào, cấp điện áp bao nhiêu để làm cơ sở đánh giá tính khả thi cấp điện.</p> <p>Vị trí dự án có đường dây điện sinh hoạt vào lò mổ của thị trấn Đức Thọ, khi thực hiện dự án (nếu được chấp thuận), Nhà đầu tư có giải pháp đảm bảo an toàn theo quy định.</p>
5.2.	<p><i>Văn bản số 1363/SCT-QLTM ngày 23/7/2024</i></p>
	<p>- Các nội dung kiến nghị, đề xuất sửa đổi, bổ sung vào Hồ sơ đề xuất dự án Cửa hàng xăng dầu thị trấn Đức Thọ của Sở Công Thương (tại Văn bản số 93/SCT-QLTM ngày 17/01/2024) đã được Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam sửa đổi, bổ sung vào Hồ sơ đề xuất dự án</p> <p>- Trường hợp được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án này, yêu cầu Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam tuân thủ các quy định trong thiết kế, bố trí các hạng mục cửa hàng xăng dầu, đảm bảo khoảng cách an toàn trong và ngoài dự án theo đúng quy định tại QCVN 01:2020/BCT - ban hành kèm theo Thông tư 15/2020/TT-BTC ngày 30/6/2020 của Bộ Công Thương và các văn bản quy pháp pháp luật khác có liên quan.</p>
6	<p>Sở Tài chính (Văn bản số 340/STC-TCĐT ngày 19/01/2024)</p>
	<p>- Năng lực tài chính của nhà đầu tư: Dự án đề xuất có quy mô 0,17 ha và có tổng mức đầu tư 7,33 tỷ đồng (trong đó: Vốn góp của nhà đầu tư 7,33 tỷ đồng, chiếm 100% vốn chủ sở hữu).</p> <p>Theo Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 do nhà đầu tư cung cấp (Báo cáo tài chính đã được kiểm toán độc lập), nguồn vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư năm 2022 là 136,35 tỷ đồng, năm 2023 là 301,7 tỷ đồng. Trường hợp các tài liệu nhà đầu tư cung cấp là chính xác, nhà đầu tư không sử dụng vốn vào mục đích khác thì Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện về vốn chủ sở hữu để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định trên. Tuy nhiên, đối với phần vốn vay, Nhà đầu tư chưa cung cấp các tài liệu chứng minh khả năng huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh</p>

	<p>ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.</p> <p>Việc bố trí tài chính để thực hiện Dự án (góp vốn chủ sở hữu, huy động vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác) thuộc trách nhiệm của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp và các quy định của pháp luật liên quan¹. Doanh nghiệp chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác, pháp lý của Hồ sơ năng lực tài chính đề xuất dự án. Vì vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ Hồ sơ đề xuất theo quy định, phối hợp Sở Tài nguyên môi trường để thẩm định đánh giá việc đáp ứng các điều kiện về năng lực tài chính của doanh nghiệp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.</p> <p>- Về quản lý tài sản công: Theo báo cáo thuyết minh dự án của Nhà đầu tư, khu đất dự kiến thực hiện dự án có diện tích là 1.701,5m² gồm: đất UBND xã quản lý là 244,9 m², đất do người dân quản lý là 1.456,6m². Tuy nhiên, tại Văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư cùng các hồ sơ kèm theo không thể hiện rõ việc có tài sản công trên diện tích khu đất. Vì vậy, trong trường hợp có các nội dung phát sinh liên quan đến tài sản công, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu các đơn vị liên quan cung cấp các hồ sơ, tài liệu về Sở Tài chính để phối hợp các cơ quan liên quan soát xét phương án xử lý theo quy định.</p>
7	Cục thuế tỉnh (<i>Văn bản số 880/CTHTI-HKDCN ngày 15/3/2024</i>)
	Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam, mã số thuế: 0201967012, có địa chỉ trụ sở tại Số 1, đường Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, TP Hải Phòng do Chi cục Thuế khu vực Hồng Bàng - An Dương thuộc Cục Thuế thành phố Hải Phòng quản lý thuế. Đến thời điểm ngày 12/3/2024 Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam không nợ NSNN phát sinh tại địa bàn Hà Tĩnh.
8	Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh (<i>Văn bản số 165/CAT-PCCC ngày 18/1/2024</i>)
	- Về các giải pháp PCCC: Khu đất trên có diện tích 1.701,5 m ² , thuận lợi để bố trí các hạng mục bên trong đảm bảo khoảng cách an toàn phòng cháy chống cháy theo quy định tại QCVN 01:2020/BCT; QCVN 06:2022/BXD; Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

¹ Theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư năm 2020, 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, quy hỗ trợ, sử dụng đất đai và tài nguyên khác theo quy định của pháp luật.

	<p>- Phía Đông Nam của khu đất có tiếp giáp Bệnh viện TTH Đức Thọ (nơi tập trung đông người); yêu cầu xem xét, thiết kế khoảng cách tối thiểu từ cột bơm và bể chứa xăng dầu đến ranh giới khu đất bệnh viện đảm bảo theo quy định tại Bảng 4 QCVN 01:2020/BCT.</p> <p>Đây là dự án thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định tại Điều 13, Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ; yêu cầu nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ để thực hiện các bước thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo điều này trước khi thi công xây dựng công trình xây dựng (<i>trước hết là bước thẩm duyệt thiết kế về PCCC chấp thuận địa điểm đối với dự án</i>)</p>
9	<p>UBND huyện Đức Thọ (<i>Văn bản số 264/UBND- TCKH ngày 24/01/2024; Văn bản số 753/UBND-TCKH ngày 20/3/2024 và Văn bản số 2144/UBND-TCKH ngày 12/7/2024</i>)</p>
	<p>- <i>Đánh giá sự phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch:</i></p> <p>+ Về quy hoạch sử dụng đất: Khu đất phù hợp Quy hoạch sử dụng đất huyện Đức Thọ thời kỳ 2021-2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 18/10/2022.</p> <p>+ Về kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Đức Thọ: Dự án đề xuất có diện tích 1.701,5m², trong đó có 1.500 m² phù hợp với kế hoạch sử dụng đất huyện Đức Thọ đã được phê duyệt tại Quyết định số 547/QĐ-UBND ngày 26/02/2024 của UBND tỉnh; 201,5m² chưa có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Đức Thọ.</p> <p>+ Về quy hoạch xây dựng: Căn cứ Quy hoạch điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đức Thọ và vùng phụ cận đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 18/8/2023; lô đất có diện tích 1.701,5 m² Công ty TNHH Giang Nam đề xuất xây dựng dự án Cửa hàng xăng dầu thị trấn Đức Thọ tại thị trấn Đức Thọ có vị trí, phạm vi, ranh giới nằm trong khu đất được quy hoạch xây dựng công trình dịch vụ công cộng.</p> <p>- <i>Về vị trí, diện tích, ranh giới, hiện trạng khu đất và phương án bồi thường, GPMB:</i></p> <p>+ Vị trí thuộc khu vực tán giới thuộc tờ bản số 16 (sau sáp nhập tờ số 41) thị trấn Đức Thọ. Phía Bắc giáp Đường Quốc lộ 8A; Phía Nam giáp Đất nông nghiệp; Phía Đông giáp đất nông nghiệp; Phía Tây giáp đất nông nghiệp. Diện tích quy hoạch 1.701,5m², trong đó: Đất hộ gia đình được giao theo Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ là 07 hộ, diện tích 1.669,6m²; Đất UBND thị trấn quản lý: Gồm 01 thửa, diện tích khoảng 32,0m²</p>

+ Hiện trạng khu đất: Đất nông nghiệp 2 lúa của các hộ dân được giao theo Nghị định 64-CP và đất nông nghiệp do UBND thị trấn quản lý.

- *Khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương*: Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất huyện Đức Thọ thời kỳ 2021-2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 18/10/2022; Nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 28/4/2023.

- *Về nút giao đầu nối “đường quy hoạch vào khu thương mại” vào QL.8 tại Km15+00 (trái tuyến) được phê duyệt tại Quyết định số 2402/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 và Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh*: Hiện nay điểm đầu nối này đã được điều chỉnh phục vụ đầu nối vào bến xe huyện. Tuyến “đường quy hoạch vào khu thương mại” đã đưa ra khỏi quy hoạch tại Đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Đức Thọ và vùng phụ cận đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 18/8/2023.

Về chủ thể làm chủ đầu tư nút giao đầu nối; chấp thuận phương án thiết kế và tổ chức giao thông nút giao; cấp giấy phép thi công nút giao: Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, UBND huyện Đức Thọ sẽ phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư để thực hiện các thủ tục tiếp theo trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo thuận lợi vận hành khai thác, an toàn giao thông và các yêu cầu về đầu nối theo đúng quy định.

- *Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội*: Việc đầu tư xây dựng Cửa hàng xăng dầu tại thị trấn Đức Thọ góp phần cung cấp xăng dầu phục vụ sản xuất và các phương tiện giao thông; giải quyết việc làm, tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- *Quan điểm của địa phương về dự án*: Chủ trương của huyện Đức Thọ là thu hút, kêu gọi và tạo điều kiện để các nhà đầu tư thực hiện các dự án sản xuất, kinh doanh trên địa bàn huyện nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, giải quyết việc làm, đảm bảo an sinh xã hội nói theo quy định của pháp luật.

- *Một số kiến nghị, đề xuất*:

+ Giải pháp thiết kế xây dựng Cửa hàng xăng dầu chưa làm rõ sự phù hợp của phương án đối với Quy chuẩn QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu; QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn

kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng; Đề nghị Nhà đầu tư đầu tư có giải thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

+ Hồ sơ đề xuất dự án nằm chồng lên đường nội đồng (đường ra lò giết mổ), đề nghị Nhà đầu tư có phương án đền bù hoàn trả lại đoạn đường này để người dân có đường đi sản xuất và đường cho các hộ đi vào lò mổ trước khi có quyết định thu hồi đất.

(Đính kèm Văn bản giải trình số 147/GTr-GNP ngày 30/7/2024 và Văn bản giải trình số 136/GTr-GNP ngày 15/7/2024 của Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam)

TT	Ý kiến Sở, Ngành, Địa phương	Nhà đầu tư giải trình
1.	Sở Giao thông Vận tải (Văn bản số 198/SGTVT-KHTC ngày 23/01/2024 và Văn bản số 1939/SGTVT-KHTC ₃ ngày 22/07/2024)	
1.1	Vị trí đề xuất dự án nằm bên trái tuyến QL.8 thuộc địa bàn thị trấn Đức Thọ, do đó phạm vi dự án đề nghị trừ theo quy hoạch đô thị được phê duyệt. Ngoài ra để đồng bộ quy hoạch và thuận lợi đầu nối giao thông cả khu vực, đề nghị trừ thêm quỹ đất để quy hoạch đường gom dọc tuyến QL.8 thống nhất các dự án lân cận (khu vực lân cận có dự án Bệnh viện TTH Đức Thọ đã được huyện Đức Thọ thống nhất trừ quỹ đất đường gom 7m).	<p>- Phạm vi Khu đất đề xuất dự án đã thực hiện trừ phạm vi hành lang an toàn các tuyến đường theo quy hoạch đô thị được phê duyệt theo Quy hoạch chung huyện Đức Thọ và Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Đức Thọ; trong đó tuyến chính QL.8 đã trừ hành lang theo đúng quy hoạch là mặt cắt đường QL.8 là 40m.</p> <p>- Nhà đầu tư cũng đã thống nhất trừ quỹ đất đường gom QL.8 là 7,5m (được thể hiện trong phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500; gửi kèm thuyết minh dự án).</p>
1.2	Ý kiến khác: Theo Văn bản giải trình và bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất của nhà đầu tư gửi kèm thì mặt cắt QL.8 đang đề quy hoạch 40m, tuy nhiên theo quy hoạch chung thị trấn Đức Thọ được duyệt thì mặt cắt QL.8 đoạn này quy hoạch là 42m, do đó đề nghị soát xét điều chỉnh phù hợp.	<p>- Nhà đầu tư xin tiếp thu ý kiến của sở GTVT và xin điều chỉnh lại phương án Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 phù hợp với yêu cầu như sau:</p> <p>+ Mặt cắt QL.8 là 42m; mặt cắt đường gom QL.8 là 7,5m; khoảng cách từ mép đường gom QL.8 vào ranh giới dự án là 2,5m.</p> <p>+ Như vậy việc điều chỉnh phương án Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 chỉ làm thay đổi khoảng cách từ mép đường gom đến ranh giới dự án từ 3,5m xuống 2,5m, không ảnh hưởng đến các nội dung quy hoạch trong dự án.</p>

		- (Nhà đầu tư xin gửi kèm nội dung điều chỉnh trong phương án Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500).
1.2	Phối hợp với UBND huyện Đức Thọ xác định chủ thể chính của nút giao đầu nối tại Km15+00 (trái tuyến) này để thực hiện đúng quy định liên quan đầu nối gồm: tên đường nhánh đầu nối, chấp thuận chủ đầu tư nút giao đầu nối, chấp thuận phương án thiết kế và tổ chức giao thông nút giao, cấp giấy phép thi công nút giao và thuận lợi cho vận hành khai thác nút giao này khi cả Bến xe và CHXD đi vào hoạt động.	Nhà đầu tư xin tiếp thu ý kiến của sở GTVT về chủ thể của nút giao đầu nối. Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư. Nhà đầu tư sẽ phối với UBND huyện Đức Thọ, tiến hành thực hiện các thủ tục tiếp theo trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các yêu cầu về đầu nối theo đúng quy định.
2.	Sở Tài Chính (Văn bản số 340/STC-TCĐT ngày 19/01/2024)	
	Đối với phần vốn vay, Nhà đầu tư chưa cung cấp các tài liệu chứng minh khả năng huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.	Nhà đầu tư xin bố trí lại phương án huy động vốn và sẽ thực hiện dự án với 100% vốn chủ sở hữu.
3.	Sở Tài nguyên và Môi trường (Tại Văn bản số 326/STNMT-ĐĐ) ngày 19/01/2024	
	Diện tích đất nông nghiệp được chấp thuận nhận chuyển nhượng sang thực hiện dự án phi nông nghiệp (Dự án “Bến xe trung tâm huyện Đức Thọ kết hợp trung tâm cung ứng nhiên liệu vận tải”) là 5.457,2m ² . Nay, Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam đề xuất thực hiện Dự án “Cửa hàng xăng dầu thị trấn Đức Thọ” với diện tích 1.701,5m ² (phần lớn diện tích thuộc phạm vi đã đề xuất năm 2022) trong đó diện tích đất sản xuất nông nghiệp thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng là 1.456,6m ² (nhỏ hơn diện tích đã được UBND tỉnh chấp thuận). Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến để Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam đề xuất, báo cáo UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn.	Nhà đầu tư đã báo cáo với Sở Tài nguyên và Môi trường, được quý Sở kiểm tra và xác định tất cả diện tích 1.701,5m ² mà công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam đề xuất đều nằm trong phạm vi đã đề xuất năm 2022 (5.457,2m ²).

4.	UBND huyện Đức Thọ (Tại văn bản số 264/UBND-TCKH ngày 24/01/2024)	
4.1.	Giải pháp thiết kế xây dựng Cửa hàng xăng dầu chưa làm rõ sự phù hợp của phương án đối với Quy chuẩn QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu; QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng; Đề nghị Nhà đầu tư có giải thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.	Nhà đầu tư xin tiếp thu ý kiến của UBND huyện Đức Thọ về sự phù hợp của phương án đối với Quy chuẩn QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu; QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng. Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư sẽ thực hiện quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất 1/500 trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
4.2.	Hồ sơ đề xuất dự án nằm chồng lên đường nội đồng (đường ra lò giết mổ), đề nghị Nhà đầu tư có phương án đền bù hoàn trả lại đoạn đường này để người dân có đường đi sản xuất và đường cho các hộ đi vào lò mổ trước khi có quyết định thu hồi đất.	Nhà đầu tư đã có phương án thực hiện tuyến đường hoàn trả cho tuyến đường nội đồng nằm trong phạm vi của dự án (thể hiện trong phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 1/500; gửi kèm thuyết minh dự án).
4.3.	Đối với việc xây dựng Cửa hàng xăng dầu thị trấn Đức Thọ, đề nghị Nhà đầu tư thực hiện đúng các quy định về Luật Bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành.	Nhà đầu tư xin được tiếp thu ý kiến của UBND huyện Đức Thọ, sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư sẽ lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình UBND tỉnh thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật về môi trường. Đồng thời phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền lập kế hoạch ứng phó sự cố tràn dầu trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
5.	Sở Công Thương (Tại văn bản số 93/SCT-QLTM ngày 17/01/2024)	
5.1.	<i>Về quy chuẩn đối với cửa hàng xăng dầu</i> Đối với hạng mục quy hoạch cửa hàng kinh doanh xăng dầu theo đề xuất chưa xác định trữ lượng do đó chưa biết được quy mô cửa hàng xăng dầu cấp	- Nhà đầu tư xin được tiếp thu ý kiến của Sở Công Thương và đã điều chỉnh nội dung trong Hồ sơ đề xuất.

	<p>máy, do đó cần xác định quy mô trong hồ sơ dự án. Các hạng mục của cửa hàng xăng dầu phải đảm bảo quy chuẩn tại Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ Công Thương về ban hành quy chuẩn Quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 Khi bố trí các hạng mục cửa hàng xăng dầu đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các hạng mục công trình trong và ngoài dự án:</p> <p><i>"Theo quy định tại Bảng 4, Khoản 1, Điều 9, QCVN 01:2020/BCT - Quy chuẩn quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu (ban hành theo Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ Công Thương) quy định:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Khoảng cách từ bể chứa và cột bơm xăng dầu đến các công trình bên ngoài (nơi tập trung đông người bao gồm: trường học, bệnh viện, sân vận động, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, bến tàu, bến xe) là 50 mét. - Khoảng cách an toàn từ bể chứa và cột bơm đến nơi tập trung đông người như: Trường học, bệnh viện, sân vận động, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, bến xe, bến tàu được phép giảm 30% khi cửa hàng xăng dầu có lắp đặt hệ thống thu hồi hơi xăng dầu (khoảng cách an toàn giảm xuống còn 35 mét). - Khoảng cách an toàn từ bể chứa và cột bơm đến nơi tập trung đông người như: Trường học, bệnh viện, sân vận động, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, bến xe, bến tàu được giảm xuống còn 25 mét (17 mét trường hợp có hệ thống thu hồi hơi xăng dầu) nếu cửa hàng xăng dầu được trang bị hệ thống chữa cháy cố định hoặc bán cố định". 	
5.2.	<p><i>Vị trí đề xuất dự án CHXD:</i> Vị trí tại Km 14+900 (T) nằm giữa 02 cửa hàng xăng dầu: (1) CHXD Đức Long tại Km 13+550 (T), cách 1,35 km; (2) CHXD Đức Thọ tại Km15+500 (T), cách 0,6 km, do đó cần tính toán thị trường để đảm bảo hiệu quả đầu tư, đồng thời nhà đầu tư chịu trách nhiệm về hiệu quả đầu tư của tổng thể dự án.</p>	<p>- Nhà đầu tư xin được tiếp thu ý kiến của Sở Công Thương và đã điều chỉnh nội dung trong Hồ sơ đề xuất.</p>
5.3.	<p><i>Về cấp điện:</i> Đề nghị đánh giá sơ bộ nhu cầu sử dụng điện của dự án; trường hợp sử dụng điện ít thì xem xét đầu nối cấp điện từ lưới điện hạ áp tại khu</p>	<p>- Nhà đầu tư xin được tiếp thu ý kiến của Sở Công Thương và đã điều chỉnh nội dung trong Hồ sơ đề</p>

<p>vực; trường hợp nhu cầu sử dụng điện lớn (trên 40kW) thì xem xét đầu tư trạm biến áp cấp điện riêng phục vụ dự án (đổi diện khu vực Quy hoạch dự án có đường điện 35kV thuận lợi cho việc cấp điện từ trạm biến áp riêng). Nội dung thuyết minh dự án đề cập đến việc lấy điện từ đường điện trên đường quốc lộ 8A chạy qua khu vực; đề nghị kiểm tra cụ thể tuyến đường dây nào, cấp điện áp bao nhiêu để làm cơ sở đánh giá tính khả thi cấp điện.</p> <p>Vị trí dự án có đường dây điện sinh hoạt vào lò mổ của thị trấn Đức Thọ, khi thực hiện dự án (nếu được chấp thuận), Nhà đầu tư có giải pháp đảm bảo an toàn theo quy định.</p>	<p>xuất.</p> <p>- Nhà đầu tư cam kết sẽ có giải pháp đảm bảo an toàn đối với đường giây điện sinh hoạt vào lò mổ của thị trấn Đức Thọ khi thực hiện dự án.</p>
---	--

Phụ lục III: Quá trình thụ lý hồ sơ dự và tài liệu thẩm định

1. Về quá trình thụ lý hồ sơ dự án:

- Về thực hiện thủ tục thẩm định sơ bộ và chấp thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp: Ngày 19/7/2022, UBND tỉnh có Văn bản số 3889/UBND-NL chấp thuận cho Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp (đối với tổng diện tích 5.457,2 m², bao gồm diện tích thực hiện dự án Cửa hàng Xăng dầu thị trấn Đức Thọ).

- Về thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: Ngày 07/01/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Văn bản đề nghị và hồ sơ kèm theo về việc đề xuất chủ trương đầu tư Cửa hàng Xăng dầu Thị trấn Đức Thọ của Công ty TNHH Xăng dầu Giang Nam. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã phối hợp với các Sở, ngành, địa phương tổ chức kiểm tra thực địa, làm việc về các nội dung liên quan đến đề xuất dự án; đồng thời, Sở đã có văn bản lấy ý kiến thẩm định của các đơn vị, địa phương. Dự án đề xuất nhận được đầy đủ ý kiến thẩm định của các đơn vị, địa phương

Qua tổng hợp ý kiến thẩm định, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số Văn bản số 135/SKHĐT-DNĐT ngày 12/01/2024; số 901/SKHĐT-DNĐT ngày 19/03/2024; số 2332/SKHĐT-DNĐT ngày 19/7/2024 đề nghị Nhà đầu tư hoàn thiện, giải trình, chỉnh sửa một số nội dung.

Sau khi nhận được hồ sơ đề xuất dự án (kèm theo Văn bản số 137/CV-GNP ngày 30/7/2024 giải trình ý kiến thẩm định của các đơn vị nêu trên); Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục phối hợp với các Sở, ngành, địa phương rà soát và đã nhận được đầy đủ ý kiến thẩm định bổ sung của các đơn vị, địa phương.

Trên cơ sở ý kiến cơ quan liên quan tại bước thẩm định sơ bộ và cập nhật tại bước thẩm định đề xuất, hồ sơ dự án của Nhà đầu tư đáp ứng đủ thành phần để tổng hợp, thẩm định theo quy định tại Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ.

2. Về các tài liệu gửi kèm Báo cáo thẩm định:

- Hồ sơ đề xuất dự án sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến thẩm định;
- Văn bản thẩm định của các đơn vị theo Mục 1 Phụ lục này.