

UBND TỈNH KON TUM
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

Số: /BQLKKT - VP

V/v làm rõ ý kiến của Sở TNMT tại
văn bản số 1575/STNMT ngày
12/6/2023

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

Kon Tum, ngày tháng năm

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Kết luận thanh tra số 3324/KLTTr - UBND ngày 05/10/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về lĩnh vực đất đai của các tổ chức được thuê đất tại các Khu Công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Ban quản lý khu kinh tế (Ban quản lý) đã xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện Kết luận thanh tra số 3324/KLTTr – UBND⁽¹⁾.

Thực hiện Thông báo số 1473/TB-VP, ngày 21/3/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lê Ngọc Tuấn tại buổi làm việc về thực hiện Kết luận thanh tra số 3324/KLTTr - UBND ngày 05/10/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Ban quản lý Khu kinh tế đã có báo cáo số 101/BC-BQLKKT ngày 5/5/2023 gửi UBND tỉnh, sở Nội vụ và lấy ý kiến của Sở Tài nguyên và môi trường.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1575/STNMT-TTr ngày 12/6/2023 về việc làm rõ các khuyết điểm, hạn chế của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh theo Kết luận thanh tra số 3324/KLTTr của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh. Do thời hạn quá gấp Ban Quản lý Khu kinh tế đã có văn bản số 551/BQLKKT-VP ngày 12/6/2023 Về việc Báo cáo kết quả kiểm điểm đối với tập thể, cá nhân liên quan đến Kết luận thanh tra số 3324/KLTTr-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh. Trong đó có nêu: *“Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh đã có Báo cáo số 101/BC-BQLKKT ngày 05/5/2023 về kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm tập thể, cá nhân liên quan đến Kết luận Thanh tra số 3324/KLTTr-UBND ngày 05/10/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh. Trong đó đã giải trình, tổng hợp, cập nhật đầy đủ các văn bản, thủ tục tham mưu của các sở, ngành có liên quan và hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư để làm rõ, báo cáo UBND tỉnh và đã tiến hành kiểm điểm tập thể, cá nhân có liên quan theo đúng quy định ... Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh bảo lưu các nội dung kiểm điểm theo Báo cáo số 101/BC-BQLKKT ngày 05/5/2023 (đã gửi UBND tỉnh, Sở Nội vụ).*

(1) Kế hoạch số 75/KH-BQLKKT ngày 19/10/2022

Nay Ban quản lý khu kinh tế làm rõ thêm ý kiến của sở Tài nguyên và môi trường và bảo lưu Báo cáo số 101/BC-BQLKKT ngày 05/5/2023 cụ thể như sau:

1. Tại tiểu mục 1.2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Theo Kết luận thanh tra số 3324/KLTTr-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh đã xác định, tỷ lệ đưa đất vào sử dụng tại các Khu Công nghiệp đạt thấp cho toàn bộ diện tích đất tại các Khu công nghiệp (tại Sao Mai, tại Khu Công nghiệp Hoà Bình và tại Khu kinh tế của khẩu Quốc tế Bờ Y) hiện do Ban quản lý Khu kinh tế quản lý trên địa bàn tỉnh được xác định **tại thời điểm thanh tra**. Cụ thể: Trong tổng số diện tích đất được quy hoạch chi tiết được duyệt để xây dựng nhà máy, xí nghiệp được giải phóng mặt bằng tại 03 Khu Công nghiệp là 132,7 ha, đã cho các nhà đầu tư thuê đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 59,118 ha (*chiếm tỷ lệ 44,55%*); diện tích đất thương mại dịch vụ, kho chứa hàng thương mại, văn phòng làm việc diện tích 0,832 ha (*chiếm tỷ lệ 0,55%*); diện tích đất còn lại là 72,78 ha (*chiếm tỷ lệ 54,90%*). Do đó, việc xác định tỷ lệ đưa đất vào sử dụng tại các Khu Công nghiệp đạt thấp là có cơ sở.

Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 23/01/2006 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất để thực hiện lập phương án bồi thường đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Sao Mai, tỉnh Kon Tum (*có bản đồ địa chính do Xí nghiệp Địa chính Bình Nguyên lập ngày 16/01/2006*) với thông tin chính như sau: Về tứ cận, phía Bắc giáp đất trồng cao su của nhân dân; phía Nam giáp Suối Đăk Yeut; phía Đông giáp Đường Hồ Chí Minh (*cách tìm đường 66m*); phía Tây giáp đất trồng cà phê hồ tiêu của nhân dân và đất trồng. Tổng diện tích thu hồi đất là 888.854m²; hiện trạng gồm đất nhân dân đang canh tác diện tích 692.545m², đất quốc phòng diện tích 172.109m², đất giao thông diện tích 14.000m², đất ở và kinh tế vườn diện tích 10.200m² (*kèm theo là Quyết định thu hồi đất*). Hồ sơ giải phóng mặt bằng do Công ty Đầu tư phát triển Khu công nghiệp (nay là Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh) chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho các hộ dân vào năm 2006 và 2007.

Việc UBND tỉnh thu hồi đất để bồi thường Khu Công nghiệp Sao Mai theo quy hoạch đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 30/5/2005 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Sao Mai, tỉnh Kon Tum. **Do đó, Ban quản lý Khu kinh tế đề nghị điều chỉnh diện tích đã giải phóng mặt bằng theo đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế là không có cơ sở xem xét.**

Ngoài ra, việc việc cho phép thành lập đơn vị sự nghiệp có thu làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận được quy định tại Điều 35 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP của Chính phủ. **Tuy nhiên, việc thành lập Công ty Đầu tư phát triển Khu công nghiệp khi chưa được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận nhưng được phép làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp là chưa phù hợp.**

Ban quản lý có ý kiến như sau:

- Văn bản sở Tài nguyên môi trường xác định **tại thời điểm thanh tra** nhưng lại lấy số liệu tại các hồ sơ củ Quy hoạch và bồi thường năm 2005 và 2006 (Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 30/5/2005 của Bộ Xây dựng phê duyệt quy hoạch chi tiết KCN Sao Mai; Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 23/01/2006 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất để thực hiện lập phương án bồi thường đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Sao Mai, tỉnh Kon Tum).

Tuy nhiên **tại thời điểm thanh tra** thì diện tích các loại đất của KCN Sao Mai đã được điều chỉnh tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 KCN Sao Mai. Theo đó: Diện tích đất đã giải phóng mặt bằng thuộc KCN Sao Mai là 66,05 ha.

Gồm: + Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: 41,13 ha
+ Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật và đất khác: 24,92 ha

Do đó Ban quản lý đề nghị đính chính lại diện tích đất quy hoạch xây dựng nhà máy xí nghiệp đã giải phóng mặt bằng theo quy hoạch là: 41,13 ha (*không phải 66,05 ha như kết luận nêu*).

Như ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường **không có cơ sở xem xét đính chính** và thực hiện theo đúng kết luận 3324/KLTTr đồng nghĩa thời gian tới Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thu hút các dự án đầu tư sản xuất công nghiệp trên diện tích **đất hạ tầng kỹ thuật và đất khác: 24,92 ha**.

- Việc thành lập Công ty Đầu tư phát triển Khu công nghiệp khi chưa được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận nhưng được phép làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp **là chưa phù hợp**.

Nội dung này đã được Bộ Kế hoạch đầu tư hướng dẫn tại:

+ **Văn bản số 1214/BKHĐT-KCN&KCX ngày 27/3/2007:**

“Các dự án KCN, KCX sau đây được xem là đã có chủ trương hoặc quyết định của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Điểm h, Khoản 1, Điều 37 và Điểm b, Khoản 2, Điều 71, Nghị định số 108/2006/NĐ-CP:

+ Dự án đầu tư thành lập mới KCN đã nằm trong Danh mục các KCN dự kiến ưu tiên thành lập mới đến năm 2015 ban hành kèm theo Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020

Đối với các dự án nêu trên Cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầu tư thực hiện thủ tục thẩm tra, cấp Giấy chứng nhận đầu tư mà **không phải trình Thủ tướng Chính phủ xin chấp thuận chủ trương đầu tư, cho phép thành lập KCN**”.

+ **Văn bản số 497/BKH-KCN&KCX ngày 21/01/2008 của Bộ Kế hoạch và đầu tư trả lời Công văn 253/BQL ngày 27/12/2007 của Ban quản lý các KCN tỉnh Kon**

Tum như sau: Theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006

“Đối với địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ quyết định việc cho phép thành lập đơn vị sự nghiệp có thu làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

Theo báo cáo của Ban quản lý các KCN tỉnh Kon Tum tại văn bản số 253/BQL nêu trên, trên cơ sở ý kiến đồng ý của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số Văn bản số 948/CP-CN ngày 7/7/2004, UBND tỉnh Kon Tum đã thành lập Công ty đầu tư phát triển hạ tầng các khu, cụm công nghiệp hoạt động theo hình thức là đơn vị sự nghiệp có thu, tự bảo đảm chi phí hoạt động, trực thuộc UBND tỉnh Kon Tum làm chủ đầu tư hạ tầng KCN Sao Mai. Theo đó một trong những chức năng, nhiệm vụ chủ yếu của Công ty là làm chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Việc lựa chọn chủ đầu tư các KCN trên địa bàn **do tỉnh Kon Tum tự quyết định**”.

KCN Hoà Bình đã có trong quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (**Quyết định số 194/1998/QĐ-TTg ngày 01/10/1998 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 (tài phụ lục kèm theo có KCN Hoà Bình, tỉnh Kon Tum)**) không phải trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Như vậy UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư và giao công ty ĐTPT hạ tầng làm chủ đầu tư hạ tầng KCN Hoà Bình là đúng với hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Sở tài nguyên chưa đưa ra được dẫn chứng hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và đầu tư là **chưa phù hợp**

2. Tại tiểu mục 2.2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Kết luận thanh tra số 3324/KLTTr-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh đã xác định: Qua rà soát cho thấy việc Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu Công nghiệp (nay là Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế) cho các doanh nghiệp thuê đất gắn với hạ tầng trong Khu Công nghiệp Hoà Bình theo đơn giá từ 3.520 USD/ha/năm đến 3.770 USD/ha/năm (theo Biên bản làm việc ngày 27/3/2008 của liên ngành gồm Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Sở Tài chính; Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, Ngân hàng Phát triển tỉnh Kon Tum và Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu công nghiệp) và ổn định đơn giá thuê đất nêu trên cho toàn bộ thời gian thuê đất của dự án để sản xuất kinh doanh là **chưa đúng quy định của pháp luật được quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày**

14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, khoản 2 Điều 31 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ về quy định quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế. Nội dung này cũng đã được Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị tại Kết luận thanh tra số 92/KL-TTr ngày 07/9/2011 về việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng đất đai tại Ban quản lý Khu kinh tế. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra **Ban quản lý Khu kinh tế vẫn chưa thực hiện đầy đủ theo Kết luận thanh tra số 92/KL-TTr của Chánh Thanh tra tỉnh.** Do đó, tại Kết luận thanh tra số 3324/KLTTr-UBND nêu tồn tại hạn chế về đơn giá cho thuê đất là phù hợp.

Ban quản lý có ý kiến như sau:

- Để triển khai việc đầu tư xây dựng và thu hút đầu tư tại KCN Hòa Bình, các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nội vụ, Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh một số nội dung giao cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng: Làm chủ đầu tư Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Hoà bình; là đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm 100% kinh phí hoạt động; xác định chức năng, nhiệm vụ của Công ty: *Được giao quản lý, sử dụng tài sản thuộc vốn Nhà nước đầu tư ban đầu tại các khu, cụm công nghiệp.... Được Nhà nước cho thuê đất chưa có hạ tầng.... Được cho nhà đầu tư thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật của khu, cụm công nghiệp theo giá thỏa thuận, đảm bảo nguyên tắc bù đắp chi phí và có tích lũy, được thuê toàn bộ quỹ đất trong KCN.* Cụ thể:

+ **Quyết định số 02/2008/QĐ-UBND**, ngày 02/10/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc kiện toàn Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng. **Theo đó :** *Công ty Được Nhà nước cho thuê đất chưa có hạ tầng.... Được cho nhà đầu tư thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật của khu, cụm công nghiệp theo giá thỏa thuận, đảm bảo nguyên tắc bù đắp chi phí và có tích lũy. (Quyết định này do Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đề nghị, Sở Nội vụ tham mưu)*

+ **Bộ Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 5725/BKH-KCN&KCX ngày 10/8/2007** về việc giải đáp một số đề nghị của Công ty PTHT KCN tỉnh Kon Tum:

“Việc công ty có được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo phương thức trả tiền hàng năm để cho doanh nghiệp thuê lại thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng kỹ thuật của KCN được quy định cụ thể trong quyết định thành lập và quy chế hoạt động của công ty do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Ngoài ra, công ty có thể tham khảo thêm Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 Về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai, Nghị định 108/2006/NĐ-CP”

Việc thu tiền cho thuê đất đã có kết cấu hạ tầng thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên (bên cho thuê đất và bên thuê lại đất) được quy định cụ thể trong hợp đồng thuê lại đất”.

- Ban quản lý Khu kinh tế vẫn chưa thực hiện đầy đủ theo Kết luận thanh tra số 92/KL-TTr của Chánh Thanh tra tỉnh. Lý do:

Công ty ĐTPHT thực hiện theo đúng Quyết định số 02/2008/QĐ-UBND, ngày 02/10/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc kiện toàn Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng và hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 5725/BKH-KCN&KCX ngày 10/8/2007 về việc giải đáp một số đề nghị của Công ty PTHT KCN tỉnh Kon Tum. Tuy nhiên Kết luận thanh tra số 92/KL-TTr của Chánh Thanh tra tỉnh không kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo nội dung này nên Ban quản lý khu kinh tế chưa thực hiện được.

Đồng thời Ban quản lý đã báo cáo vướng mắc nêu trên và đã được UBND tỉnh xử lý tại Thông báo 202/TB-UBND ngày 20/10/2018 của UBND tỉnh Kon Tum Kết luận của đ/c Nguyễn Văn Hoà – Chủ tịch UBND tỉnh về giải quyết các kiến nghị, đề xuất của Ban quản lý Khu kinh tế: ***Giao sở Tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với sở Xây dựng, Ban quản lý khu kinh tế và các đơn vị liên quan rà soát, kiểm tra, đánh giá tổng thể hiệu quả sử dụng đất tại KCN Hoà Bình – Giai đoạn 1, CCN Đăk La; trên cơ sở đó đề xuất các biện pháp xử lý nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất (trong đó có nội dung điều chỉnh giá thuê đất và cơ sở hạ tầng); kết quả báo cáo UBND tỉnh trước ngày 15/11/2018.***

3. Tại tiểu mục 3.2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Hiện nay, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Kết luận thanh tra số 3324/KLTTTr-UBND ngày 05/10/2022. Kết luận này đã có hiệu lực pháp luật và các đơn vị liên quan phải chấp hành. Vì vậy, ***đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế chấp hành theo kết luận thanh tra này.***

Ban quản lý có ý kiến như sau: Đến nay Ban quản lý đang chấp hành và thực hiện đầy đủ các nội dung của Kết luận thanh tra số 3324/KLTTTr-UBND ngày 05/10/2022.

Ban quản lý báo cáo bổ sung làm rõ các ý kiến của Sở tài nguyên và môi trường.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nội vụ;
- Sở Tài nguyên & Môi trường;
- Lãnh đạo BQLKKT tỉnh;
- Các phòng, đơn vị trực thuộc;
- Lưu: VT, VP.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Vũ Mạnh Hải

