

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 5245/STNMT-CCBVMT

Bình Dương, ngày 28 tháng 11 năm 2023

V/v ý kiến đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư
Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình
Dương của Công ty TNHH Phát triển đô thị
Đông Bình Dương

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 3173/SKHĐT-KTĐN ngày 04 tháng 11 năm 2023 và Văn bản số 3266/SKHĐT-KTĐN ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc lấy ý kiến đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương của Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Qua xem xét nội dung lấy ý kiến và rà soát hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Nội dung điều chỉnh

- Theo hồ sơ do Sở Kế hoạch và Đầu tư chuyển đến, dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương, diện tích 126,7ha tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương của Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 7627380647, chứng nhận lần đầu ngày 22 tháng 01 năm 2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 30 tháng 7 năm 2020. Theo đó, tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Hoàn tất thủ tục pháp lý về đầu tư trong năm 2021; Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng khu tái định cư đến 30 tháng 6 năm 2021 để bàn giao cho người dân; Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng đến ngày 31 tháng 12 năm 2021.

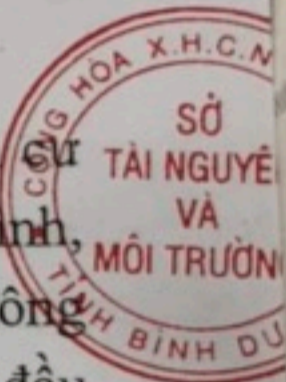
- Nay, Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau:

+ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: tiến độ huy động các nguồn vốn đến quý IV năm 2035.

+ Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án: đến Quý IV năm 2035.

+ Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành gồm phân kỳ 1: 119,33ha và phân kỳ 2: 7,37ha.

2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường



2.1. Về mặt đất đai

a) Về thực hiện thủ tục về đất đai

- Dự án Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Đông Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định số 8442/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2011 và số 4046/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2018 với tổng diện tích 1.267.002m² (126,7ha). Căn cứ quy hoạch chi tiết được duyệt và theo tiến độ bồi thường, hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hộ dân, Chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất (10 đợt)¹ với tổng diện tích 1.251.798m² (125,17ha).

- Dự án chậm đưa đất vào sử dụng, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 3122/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2019 và Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2023 cho phép Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương gia hạn tiến độ sử dụng đất (thời gian được gia hạn là 18 tháng kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2023) đối với phần diện tích 1.100.870,3m² (110ha/126,7ha) đã được giao đất, cho thuê đất. Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường đã chuyển thông tin địa chính đến Cục Thuế để xác định các nghĩa vụ tài chính cho Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương. Hiện nay, hồ sơ của Công ty đang được Cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Công ty Cổ phần Ngoại thương và phát triển đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là FIDECO) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp 245 Giấy chứng nhận do giao đất 6 đợt với tổng diện tích 1.100.870,3m². Ngày 26 tháng 3 năm 2009, ngày 18 tháng 01 năm 2022 và ngày 06 tháng 5 năm 2022, Công ty FIDECO đã đăng ký biến động đổi tên thành Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương đối với 222/245 Giấy chứng nhận trên.

b) Sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt

Dự án Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Đông Bình Dương phù hợp Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Dĩ An đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2022 và

¹ Các Quyết định số: 2264/QĐ-UBND ngày 21/5/2007; 4697/QĐ-UBND ngày 26/10/2007; 2422/QĐ-UBND ngày 17/6/2009; 5653/QĐ-UBND ngày 31/12/2009; 3347/QĐ-UBND ngày 01/11/2010; 2825/QĐ-UBND ngày 02/11/2015; 2379/QĐ-UBND ngày 27/9/2022; 1479/QĐ-UBND ngày 08/6/2023; 2023/QĐ-UBND ngày 10/8/2023, 2583/QĐ-UBND ngày 03/10/2023.

có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Dĩ An theo Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) *Đánh giá tính khả thi việc hoàn thành thủ tục đất đai đối với 1,5ha còn lại để dự án hoàn thành đi vào hoạt động Quý IV/2035 theo đề xuất của nhà đầu tư*

Căn cứ số liệu diện tích được quy hoạch chi tiết và theo báo cáo của Công ty thì hiện nay còn khoảng 1,5ha chưa lập thủ tục đất đai. Sau khi Chủ đầu tư hoàn thành việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập thủ tục chuyển mục đích, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty theo quy định.

2.2. Về mặt môi trường

- Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Đông Bình Dương, quy mô 126,7ha, dân số 25.483 người tại phường Tân Bình, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương tại Quyết định số 396/QĐ-STNMT ngày 05 tháng 4 năm 2019.

- Về mặt môi trường, Công ty chỉ đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án, không thay đổi quy mô dự án nên không làm gia tăng tác động xấu đến môi trường. Theo quy định tại Điều 39, Điều 41 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và phụ lục IV Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, đề nghị Công ty lập báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường cho dự án trước khi đi vào vận hành và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, cấp phép; Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thời điểm theo quy định tại Điều 42, 43 của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Điều 29 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ.

2.3. Về tình hình chấp hành pháp luật tài nguyên và môi trường với Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương

Qua rà soát hồ sơ thanh, kiểm tra (theo kế hoạch, đột xuất) và số liệu xử phạt vi phạm hành chính do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thanh kiểm tra và xử phạt hoặc tham mưu xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực tài nguyên và môi trường cho thấy: Ngày 25 tháng 4 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có ban hành quyết định số 65/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai đối với Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương tại vị trí đang đề nghị điều chỉnh dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình

Dương. Công ty đã chấp hành xong nộp tiền phạt hành chính, chấp hành xong biện pháp khắc phục hậu quả.

3. Việc thống nhất hay không thống nhất điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án được căn cứ vào quy định pháp luật liên quan đến nhiều lĩnh vực. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các ý kiến nêu trên, quy định của pháp luật liên quan để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Chi cục QLDD;
- Lưu: VT, CCBVMT, H.Giang4.



GIÁM ĐỐC

Ngô Quang Sự