

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân do Công ty CP Trường Thành Bình Định đăng ký đầu tư

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân do Công ty CP Trường Thành Bình Định đăng ký đầu tư tại Tiểu khu 3 và Tiểu khu 4, thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản lấy ý kiến các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Du lịch, Nông nghiệp và PTNT; UBND huyện Phù Cát về dự án nêu trên.

Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo kết quả thẩm định chủ trương đầu tư dự án như sau:

I. Hồ sơ tài liệu thẩm định

- Hồ sơ đề xuất dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân của Công ty CP Trường Thành Bình Định theo quy định tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư 2014.

- Ý kiến thẩm định dự án bằng văn bản của các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Du lịch, Nông nghiệp và PTNT; UBND huyện Phù Cát.

- Các tài liệu liên quan khác.

II. Thông tin tóm tắt về dự án đầu tư

1. Thông tin về nhà đầu tư

- Tên nhà đầu tư: Công ty CP Trường Thành Bình Định.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thành lập số 4101528227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 01/11/2018.

- Địa chỉ trụ sở chính: 592 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Trung Kiên.

- Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 22, ngõ 87, đường Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Chỗ ở hiện nay: Số 22, ngõ 87, đường Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Thông tin về dự án đầu tư

- Tên dự án: **Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân.**

- Địa điểm thực hiện: Tiểu khu 3 và Tiểu khu 4, thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

- Diện tích dự kiến sử dụng: 24,2ha.

- Mục tiêu, quy mô: Đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe gồm các hạng mục như khu biệt thự nghỉ dưỡng, spa, bugalow, trung tâm điều hành dịch vụ, công viên suối khoáng, khu du lịch dã ngoại, khu nông trại,...

- Vốn đầu tư thực hiện dự án: 629,622 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư từ khi có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chuẩn bị các thủ tục đầu tư (bao gồm cả công tác bồi thường, GPMB, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,...) đến hết quý 2/2020; giai đoạn thực hiện đầu tư từ quý 3/2020 - quý 4/2021; giai đoạn kết thúc đầu tư, đưa vào khai thác sử dụng quý 1/2022.

Đây là tiến độ mà nhà đầu tư đăng ký theo hồ sơ dự án. Tuy nhiên, do phải chờ ý kiến của các Sở ngành và hiện tại đã là quý 1/2020 nên Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất lại tiến độ thực hiện dự án như sau: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư từ khi có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chuẩn bị các thủ tục đầu tư (bao gồm cả công tác bồi thường, GPMB, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,...) đến hết quý 3/2020; giai đoạn thực hiện đầu tư từ quý 4/2020 - quý 1/2022; giai đoạn kết thúc đầu tư, đưa vào khai thác sử dụng quý 2/2022.

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.

III. Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư

1. Về hiện trạng

Trên khu đất thực hiện dự án có khoảng 02 ngôi nhà ở của dân và một phần cơ sở Nhà máy nước khoáng Hội Vân cũ.

Cây cối, hoa màu: Trên khu đất của dự án người dân đang trồng cây hàng năm, cây lâu năm và cây lâm nghiệp.

2. Về nguồn gốc đất: Khu đất gồm đất của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất ở và đất nông nghiệp); đất cơ sở Nhà máy nước khoáng Hội Vân cũ; đất công ích do UBND xã Cát Hiệp và UBND xã Cát Trinh quản lý; đất bằng chưa sử dụng; đất sông suối.

3. Về quy hoạch

Dự án phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3873/QĐ-UBND ngày 25/10/2019.

Theo Quyết định số 4854/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả rà soát, điều chỉnh 03 loại rừng giai đoạn 2018 - 2025, định hướng đến năm 2030 tỉnh Bình Định thì diện tích tại khu vực nêu trên thuộc đất ngoài lâm nghiệp.

Diện tích đất trên nằm trong quy hoạch khu du lịch - dịch vụ suối nước khoáng Hội Vân có trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Phù Cát đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 15/02/2019 và có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Phù Cát được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 04/4/2019.

Riêng phần diện tích đất lúa không có trong Danh mục công trình, dự án sử dụng dưới 10ha đất lúa năm 2019 của tỉnh được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 42/2018/NQ-HĐND ngày 07/12/2018.

4. Về năng lực tài chính: Theo văn bản thẩm định số 3447/STC-QLGCS ngày 30/12/2019 của Sở Tài chính thì Công ty CP Trường Thành Bình Định đủ điều kiện về vốn để thực hiện dự án đầu tư đúng theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

5. Về hiệu quả kinh tế, xã hội, sự phù hợp của dự án đầu tư

Dự án thuộc lĩnh vực dịch vụ du lịch phù hợp với mục tiêu phát triển du lịch của địa phương trong giai đoạn hiện nay và những năm tiếp theo; khu đất thực hiện dự án thuộc khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn,

việc đầu tư dự án sẽ góp phần nâng cao giá trị sử dụng đất, tránh lãng phí tài nguyên đất đai.

Dự án sẽ đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe cho khách du lịch trong và ngoài nước; tạo công trình đẹp cho khu vực này. Dự án còn mang lại doanh thu cho Công ty, tăng nguồn thu cho ngân sách của tỉnh.

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Công ty CP Trường Thành Bình Định cam kết thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước về bảo vệ môi trường.

6. Về nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai

Sở Tài nguyên và Môi trường không có phát hiện gì về vi phạm pháp luật đất đai của Công ty CP Trường Thành Bình Định. Công ty đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án nên đáp ứng được các điều kiện để cho thuê đất thực hiện dự án.

IV. Ý kiến thẩm định của các ngành

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến: “Theo quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013, dự án này sử dụng đất vào mục đích đất thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thuộc đối tượng phải đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp diện tích đất dự án có đất Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân thì Nhà nước phải thực hiện GPMB (thành đất sạch) và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án theo quy định (như kết luận của Thanh tra Chính phủ số 782/KL-TTCP ngày 22/5/2019 về trách nhiệm của UBND tỉnh Bình Định trong việc thực hiện pháp luật về thanh tra, khiếu nại, tố cáo, tiếp công dân và phòng chống tham nhũng; thực hiện việc quản lý đầu tư, xây dựng trên địa bàn tỉnh)”.

Đối với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận thấy theo Điểm b Khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai 2013 Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm: “... b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này”.

Và theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: “a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”.

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân đăng ký đầu tư tại huyện Phù Cát, theo quy định tại Phụ lục II Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư của Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ thì dự

án thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Vì vậy, dự án thuộc trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Qua xem xét, các ngành nhận thấy dự án khi hoàn thành sẽ tạo ra nơi lưu trú, nghỉ ngơi, giải trí phục vụ cho khách du lịch, nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch cho huyện Phù Cát, dự án phù hợp với quy hoạch điều chỉnh phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân được duyệt nên các ngành cơ bản thống nhất kính trình UBND tỉnh xem xét cho Công ty CP Trường Thành Bình Định thực hiện dự án tại vị trí này.

Trường hợp được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị Nhà đầu tư: Thực hiện dự án theo tiến độ quy định; ký quỹ cam kết đầu tư; Phải tự thỏa thuận bồi thường, GPMB đối với phần diện tích đất đã giao cho các hộ dân; thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lúa theo quy định; thực hiện dự án không gây ảnh hưởng đến nguồn nước và không khí làm ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân xung quanh khu vực dự án; xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông nhằm kết nối với các khu lân cận. Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành khác trước khi triển khai dự án. Trong quá trình triển khai xây dựng cơ bản, nhà đầu tư không được chuyển nhượng dự án dưới mọi hình thức (kể cả bằng hình thức bán cổ phần) khi chưa có sự chấp thuận của UBND tỉnh, nếu nhà đầu tư tự ý chuyển nhượng thì Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ báo cáo UBND tỉnh thu hồi dự án đầu tư.

V. Về ưu đãi đầu tư của dự án

Theo quy định hiện hành, dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân tại huyện Phù Cát thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Do vậy, dự án được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế nhập khẩu

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD Sở;
- PGD Sở T.V.T. Hùng;
- Các cơ quan liên quan;
- Lưu: VT, TH, TTXT.

(Chữ ký)



Nguyễn Thúc Đình