

BÁO CÁO

Về việc giải quyết vướng mắc trên mặt bằng khu đất cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại LAHA thuê đất tại CCN Phước An

UBND huyện nhận được Phiếu trình xử lý kiến nghị đường dây nóng ngày 19/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về xử lý kiến nghị của Công ty TNHH Sản xuất và thương mại LAHA qua hộp thư đường dây nóng, với nội dung “Công ty TNHH sản xuất và thương mại LAHA đã được UBND tỉnh Bình Định Quyết định cho thuê đất để đầu tư dự án: Nhà máy sản xuất các sản phẩm nội thất từ gỗ và kim loại đan nhựa giả mây tại Cụm công nghiệp Phước An, huyện Tuy Phước tại Quyết định số 4152/QĐ-UBND ngày 09/12/2022. Ngày 10/02/2023, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định phối hợp với UBND huyện Tuy Phước, Công ty TNHH sản xuất và thương mại LAHA tổ chức xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa. Tuy nhiên, tại thời điểm giao đất có một số cá nhân đang làm đá chẻ và hàng rào trụ bê tông dây kẽm gai không phải do Công ty TNHH Sản xuất và thương mại LAHA thực hiện. Sở Tài nguyên và môi trường đã có Văn bản số 492/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/03/2023 đề nghị UBND huyện Tuy Phước chỉ đạo các đơn vị chức năng thông báo di dời để thực hiện bàn giao mặt bằng theo quy định. Đến nay các cá nhân (không phải chủ sở hữu khu đất) vẫn coi thường pháp luật, ngang nhiên chiếm hữu mặt bằng, khiến cho nhàđầu tư hợp pháp không thể nhận mặt bằng triển khai công tác đầu tư xây dựng” và Văn bản số 1936/SKHĐT-TTXX ngày 14/7/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc xem xét kiến nghị của Công ty TNHH sản xuất và thương mại LAHA; UBND huyện báo cáo kết quả như sau:

1. Quá trình sử dụng đất lô A4 CCN Phước An:

Khu đất Lô A4 thuộc CCN Phước An, nguyên trước đây trong giai đoạn 1 là phần diện tích đất vi phạm phạm vi bảo vệ cầu đường sắt Quan Trác của CCN Phước An diện tích 4.789m² (dài 61.4m*rộng 78m) của lô số 1 và số 2.

Năm 2006 Công ty CP sách và thiết bị Bình Định xin thuê đất tại CCN Phước An tại Lô số 1 và lô số 2 (GD 1), với tổng diện tích xin thuê là 21.141m². Ngày 10/6/2006 Phòng Kinh tế huyện chủ trì, phối hợp các ngành có liên quan của huyện tiến hành kiểm tra và căn cứ điểm b khoản 4 Điều 28 của Luật đường sắt số 35/2005/QH11 ngày 14/6/2005 quy định phạm vi bảo vệ cầu đường sắt “cầu ngoài đô thị tính từ mép ngoài cùng của kết cấu cầu trở ra mỗi bên là 20 mét đối với cầu dài dưới 20 mét; 50 mét đối với cầu dài từ 20 mét đến dưới 60 mét; 100 mét đối với cầu dài từ 60 mét đến 300 mét; 150 mét đối với cầu dài trên 300 mét”, do cầu đường sắt Quan Trác có chiều dài 64m nên các ngành xác định phạm vi bảo vệ cầu đường sắt là 100m . Do đó, diện tích bị ảnh hưởng phạm vi

bảo vệ cầu đường sắt Quan Trác mà Công ty CP sách và thiết bị Bình Định xin thuê là 4.789m^2 (dài 61.4m *rộng 78m) (có Báo cáo số 95/BC-PKT ngày 12/6/2006 của Phòng Kinh tế) nên diện tích còn lại của Công ty CP sách và thiết bị Bình Định thuê là 16.352m^2 . Công ty không đủ diện tích để xây dựng nhà máy sản xuất theo kế hoạch nên xin thuê thêm lô 3A với tổng diện tích 5.543m^2 . Ngày 18/4/2006, UBND huyện Tuy Phước đã có Công văn số 244/UBND-KT thống nhất vị trí và diện tích đất thuê cho công ty CP sách và thiết bị Bình Định, với diện tích thuê thêm tại lô 3A là 5.543m^2 . Như vậy, tổng diện tích thuê đất của công ty CP sách và thiết bị Bình Định là 21.895m^2 . Tuy nhiên, diện tích thực tế UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 20/5/2009 là 22.270m^2 Công ty đã nộp tiền xong tại Văn bản số 225/UBND-TC ngày 12/4/2007 của UBND huyện Tuy Phước.

Ngày 22/9/2009, Công ty CP sách và thiết bị Bình Định có Công văn số 199/CV-STB về việc xin xác định quyền sử dụng đất thuộc hành lang đường sắt được UBND huyện trả lời tại Văn bản số 581/UBND-TNMT ngày 13/11/2009 “không giải quyết việc công ty CP sách và thiết bị Bình Định xin thuê 4.789m^2 đất hành lang bảo vệ công trình giao thông đường sắt tại cụm công nghiệp Phước An, vì vi phạm Luật đường sắt. Tuy nhiên, xét về điều kiện Công ty đã thực hiện nộp 50% suất đầu tư phần diện tích đất này theo thỏa thuận, số tiền 151.811.000 đồng và tránh tình trạng lãng phí đất đai trong quá trình quản lý, về chủ trương cho Công ty tạm sử dụng diện tích này làm bãi chứa nguyên liệu theo mục đích đã được cấp thẩm quyền cho công ty thuê, không được xây dựng công trình kiên cố và không được phép sử dụng vào mục đích khác. Nếu công ty sử dụng vào mục đích khác thì kiên quyết xử lý không cho sử dụng”.

Ngày 17/11/2011, Công ty CP sách và thiết bị Bình Định có đơn đề nghị trả lại 22.270m^2 đất đã thuê tại CCN Phước An, đồng thời xin chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại Thành Tâm đã được UBND tỉnh Bình Định thống nhất tại Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 16/5/2012 về việc thu hồi 22.270m^2 đất của Công ty CP sách và thiết bị Bình Định và cho Công ty TNHH Thương mại Thành Tâm thuê để xây dựng xưởng chế biến nông sản và kho chứa nông sản.

Tuy nhiên, phần diện tích 4.789m^2 đất vi phạm hành lang đường sắt mà Công ty CP sách và thiết bị Bình Định tạm sử dụng làm bãi chứa nguyên liệu theo mục đích đã được cấp thẩm quyền cho Công ty thuê thì đơn vị không hoàn trả lại. Đến ngày 15/12/2012, Công ty CP sách và thiết bị Bình Định tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích hành lang đường sắt với Công ty TNHH Lâm khoáng sản Thanh Hà tại Hợp đồng chuyển nhượng số 01-HĐCN (số tiền 220.000.000đồng, thời gian còn lại sử dụng 45 năm). Đến ngày 15/3/2017, Công ty TNHH Lâm khoáng sản Thanh Hà tự thỏa thuận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất hành lang đường sắt với Công ty TNHH Minh Phú tại Hợp đồng chuyển nhượng số 01-HĐCN (số tiền 862.020.000đồng, thời gian còn lại sử dụng 40 năm).

Ngày 25/3/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 539/SKHĐT- TTXT đề nghị tham gia ý kiến thẩm định dự án đầu tư của Công ty TNHH sản xuất & thương mại LAHA. Ngày 08/4/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện chủ trì phối hợp các ngành có liên quan huyện và UBND xã Phước An kiểm tra và căn cứ Luật đường sắt số 06/QH14 ngày 16/6/2017 có hiệu lực ngày 01/7/2018 thay thế Luật đường sắt số 35/2005/QH11 và căn cứ hướng dẫn Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 tại điểm c khoản 3 Điều 10 quy định phạm vi bảo vệ cầu đường sắt “*Cầu cạn ngoài đô thị: 20 mét đối với cầu đường sắt tốc độ cao; 03 mét đối với cầu đường sắt đô thị; 07 mét đối với cầu đường sắt còn lại*” và căn cứ hiện trạng thực tế thửa đất kiểm tra nên các ngành thống nhất vị trí lô đất Công ty TNHH sản xuất & thương mại LAHA thuê tại cụm Công nghiệp Phước An không ảnh hưởng phạm vi vi phạm hành lang đường sắt và xác định đất hiện trạng là đất trống. Trên cơ sở đó, UBND huyện đã có Văn bản số 566/UBND-TNMT ngày 19/4/2022 thống nhất đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét. Ngày 01/6/2022, UBND tỉnh Bình Định có Quyết định số 1735/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (Công ty TNHH sản xuất & thương mại LAHA) tại lô A4 Cụm công nghiệp Phước An, diện tích 4.769m², có trích đo tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 11/11/2022. Đồng thời, ngày 16/6/2022, Công ty TNHH Minh Phú có đơn xin thuê thửa đất 4.789m² tại cụm công nghiệp Phước An, UBND huyện Tuy Phước đã có Văn bản số 1073/UBND-TNMT ngày 11/7/2022 phúc đáp đơn của Công ty TNHH Minh Phú là không có cơ sở xem xét, vì việc tự thỏa thuận giữa hai bên công ty là không có cơ pháp lý để nhà nước xem xét.

Ngày 09/12/2022, UBND tỉnh Bình Định có Quyết định số 4152/QĐ-UBND cho Công ty TNHH sản xuất & thương mại LAHA thuê đất để xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm nội thất từ gỗ và kim loại đan nhựa giả mây tại lô A4 Cụm công nghiệp Phước An, diện tích 4.769m².

Ngày 10/02/2023, Chi cục Quản lý đất đai tỉnh phối hợp với các ngành có liên quan tiến hành xác định mốc giới và giao đất cho Công ty TNHH SX và TM LAHA, tuy nhiên tại hiện trạng thửa đất có một số cá nhân đang làm đá chẻ và rào bê tông trụ kẽm gai. Ngày 01/03/2023, của Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 493/STMT đề nghị giải quyết vướng mắc trên mặt bằng khu đất cho Công ty TNHH SX và TM La Ha thuê đất tại Cụm công nghiệp Phước An.

2.Những vướng mắc phát sinh:

- UBND huyện đã cho Công ty CP sách và Thiết bị Bình Định tạm sử dụng diện tích 4.789m² đất hành lang bảo vệ công trình giao thông đường sắt tại Văn

bản số 581/UBND-TNMT ngày 13/11/2009 nhưng chưa thực hiện thu hồi sau khi Công ty có đơn đề nghị trả lại 22.270m² đất đã thuê tại CCN Phước An.

- Việc xác định vị trí thuê đất của Công ty TNHH SX và TM LAHA có nằm trong phạm vi chỉ giới an toàn bảo vệ đường sắt hay không, chưa có cơ sở đảm bảo, vì các ngành của huyện chỉ căn cứ Luật đường sắt số 06/QH14 và Nghị Định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 xác định, chưa có Văn bản xác nhận của Công ty quản lý Đường sắt Phú Khánh.

3. Kết quả xử lý vướng mắc:

Thực hiện Văn bản số 492/STMT-CCQLĐĐ ngày 01/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện đã chỉ đạo Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện phối hợp với UBND xã Phước An kiểm tra, rà soát và thông báo cho các trường hợp đang chiếm dụng mặt bằng di dời ra khỏi mặt bằng (tại Văn bản số 218/UBND-TH ngày 06/3/2023). Theo đó, Ngày 10/3/2023, Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện đã phối hợp với UBND xã Phước An tiến hành mời đại diện Công ty TNHH Minh Phú lên làm việc. Sau khi thông qua nội dung của buổi làm việc, đại diện BQL dự án ĐTXD và PTQĐ huyện yêu cầu Công ty TNHH Minh Phú di dời toàn bộ số đá chẻ đang tập kết tại thửa đất số 807, tờ bản đồ số 24 tại CCN Phước An (với diện tích 4.769 m²) thuộc quản lý của BQL dự án ĐTXD và PTQĐ huyện, đồng thời tháo dỡ rào kẽm gai và trụ bê tông để giao trả mặt bằng cho Cụm Công nghiệp theo quy định. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của lãnh đạo BQL Dự án ĐTXD và PTQĐ huyện, đại diện Công ty TNHH Minh Phú kiến nghị có nhu cầu muốn thuê lại toàn bộ khu đất. Nếu không được xem xét cho thuê, Công ty yêu cầu được hoàn trả số tiền đền bù rau muống, chi phí GPMB mà công ty đã bỏ ra tại thửa đất nêu trên và số tiền chuyển nhượng giữa Công ty TNHH Minh Phú và Công ty TNHH Lâm Khoáng sản Thanh Hà. Tuy nhiên, việc này UBND huyện Tuy Phước đã có ý kiến tại Công văn số 1073/UBND-TNMT ngày 11/7/2022 về việc Phúc đáp đơn ngày 16/6/2022 của Công ty TNHH Minh Phú.

Ngày 20/5/2023, Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện tiếp tục phối hợp với UBND xã Phước An tiến hành kiểm tra hiện trường và tiến hành mời những cá nhân đang hoạt động trên khu đất về UBND xã để làm việc. Ngày 25/5/2023, Công ty TNHH đá Hoàng Khang (đại diện là ông Nguyễn Văn Nam cán bộ quản lý công ty tham dự), ông Nam kính mong các ngành cho phép công ty hoàn thành việc di dời vật tư, nguyên vật liệu ra khỏi mặt bằng trước ngày 31/5/2023. Đến ngày 31/5/2023 công ty TNHH đá Hoàng Khang đã tiến hành thu dọn trả mặt bằng theo đúng cam kết.

Tuy nhiên, qua kiểm tra, rà soát tại mặt bằng khu đất lô A4 CCN Phước An vẫn còn một số cá nhân chiếm dụng mặt bằng để làm đá chẻ và tập kết đá chẻ với số lượng lớn. Ngày 6/6/2023, Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện ban hành công văn số 97/CV-BQL gửi Đài truyền thanh huyện thông báo cho các cá nhân di dời khỏi mặt bằng khu đất CCN Phước An. Ngày 10/6/2023, Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện tiếp tục phối hợp với UBND xã Phước An mời các cá nhân sản xuất chế biến đá lên làm việc, bao gồm ông Nguyễn Thanh Việt (Ngọc Thạnh 2, Phước An), ông Nguyễn Vũ Dũng (thôn An Hòa 2, Phước An),

ông Trần Đức Cường, ông Lê Đăng Bằng (Ngọc Thanh 1, Phước An). Các cá nhân này kiến nghị cho phép được tiếp tục sản xuất sỏi đá còn tồn trong thời gian khoảng 60 ngày kể từ ngày lập biên bản, đồng thời sẽ di dời toàn bộ nguyên vật liệu sản xuất và thành phẩm ra khỏi mặt bằng khu đất lô A4, CCN Phước An. Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện và UBND xã Phước An yêu cầu các cá nhân phải có trách nhiệm di dời trả mặt bằng trước ngày 12/6/2023.

Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện đã phối hợp với UBND xã Phước An liên tục kiểm tra hiện trường và tiến hành mời các cá nhân đang hoạt động trên khu đất nêu trên về UBND xã để làm việc. Nhưng đến nay, vẫn còn một số công nhân đang sản xuất đá chẻ và 03 thùng container đá được xác định là của Công ty TNHH Minh Phú đang tập kết tại mặt bằng lô A4, CCN Phước An không chịu di dời khỏi mặt bằng. UBND huyện Tuy Phước đã chỉ đạo UBND xã Phước An phối hợp với các ngành liên quan lập thủ tục xử lý dứt điểm các trường hợp còn vi phạm, chưa thực hiện di dời để hoàn trả mặt bằng cho Công ty TNHH SX&TM LAHA theo quy định tại Văn bản số 976/UBND-TNMT ngày 03/7/2023.

4. Nguyên nhân tồn tại:

- Tổ công tác liên ngành của huyện kiểm tra ngày 08/4/2022 đã xác định hiện trạng thửa đất cho Công ty TNHH SX và TM LAHA thuê chưa chặt chẽ (hiện trạng sử dụng đất: đất trống) nên UBND huyện đã có ý kiến phúc đáp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét cho Công ty TNHH SX và TM LAHA thuê tại Văn bản số 566/UBND-TNMT ngày 19/6/2022 là chưa xác đúng với thực tế. Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước nghiêm túc nhận khuyết điểm và đã chỉ đạo các ngành có liên quan kiểm điểm rút kinh nghiệm. Đồng thời, đến nay chưa xử lý được việc cho Công ty CP sách và Thiết bị Bình Định tạm sử dụng diện tích 4.789m² theo chủ trương của UBND huyện tại Văn bản số 581/UBND-TNMT ngày 13/11/2009.

- Chưa có Văn bản xác nhận của Công ty quản lý Đường sắt Phú Khánh về vị trí thuê đất của Công ty TNHH SX và TM La Ha có nằm trong phạm vi chỉ giới an toàn bảo vệ đường sắt hay không.

- Chưa xử lý việc Công ty TNHH Minh Phú yêu cầu được hoàn trả số tiền đền bù rau muống, chi phí GPMB mà công ty đã bỏ ra tại thửa đất nêu trên và số tiền chuyển nhượng giữa Công ty TNHH Minh Phú và Công ty TNHH Lâm Khoáng sản Thanh Hà.

5. Giải pháp xử lý:

UBND huyện đã tổ chức cuộc họp các ngành có liên quan, UBND xã Phước An ngày 03/7/2023 và cuộc họp ngày 17/7/2023 giữa các ngành có liên quan và Đại diện Công ty TNHH SX và TM La Ha để bàn giải pháp xử lý, kết quả như sau:

- Giao Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tham mưu UBND huyện Văn bản tham khảo ý kiến Công ty quản lý Đường sắt Phú Khánh về chỉ giới

hàng lang an toàn đường sắt đối với vị trí cầu Quan Trác để làm cơ sở pháp lý xác định vị trí thuê đất của Công ty TNHH SX và TM La Ha. Thời gian hoàn thành có kết quả của Công ty quản lý Đường sắt Phú Khánh trước ngày 31/7/2023.

- Giao Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch huyện chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan của huyện, UBND xã Phước An làm việc với Công ty CP sách và thiết bị Bình Định xử lý diện tích đất đã tạm cho Công ty sử dụng, số tiền đã nộp 50% suất đầu tư, xác định tính pháp lý việc Công ty CP sách và thiết bị Bình Định cho các Công ty thuê đất tạm cho sử dụng và xử lý yêu cầu Công ty TNHH Minh Phú. Thời gian hoàn thành trước ngày 20/8/2023.

- Giao BQLDA ĐTXD& PTQĐ, Phòng TN&MT, UBND xã Phước An phối hợp cùng với Phòng Tài chính- Kế hoạch cung cấp đầy đủ hồ sơ, thông tin, làm việc với Công ty CP sách và thiết bị Bình Định, Công ty TNHH Minh Phú xử lý các tồn tại. Thời gian hoàn thành trước ngày 20/8/2023.

- Sau khi xử lý các tồn tại nêu trên, còn cá nhân, tổ chức chưa thực hiện di dời. Giao Phòng Tài nguyên và Môi Trường có trách nhiệm hướng UBND xã Phước An lập các thủ tục thực hiện di dời theo đúng quy định, đảm bảo hoàn thành bàn giao đất cho Công ty TNHH SX và TM LAHA, chậm nhất đến ngày 30/8/2023.

6. Đề xuất, kiến nghị UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Xem xét cho gia hạn thời gian cho Công ty TNHH SX và TM LAHA thuê đất tại lô A4 Cụm công nghiệp Phước An đến ngày 30/8/2023 để địa phương triển khai các thủ tục thu hồi đất, xử lý các tồn tại có liên quan.

Trên đây là báo cáo kết quả về việc giải quyết vướng mắc trên mặt bằng khu đất do Công ty TNHH SX & TM LAHA thuê đất tại Cụm Công nghiệp Phước An, UBND huyện Tuy Phước kính đề nghị UBND tỉnh, Sở kế hoạch và Đầu tư xem xét cho ý kiến chỉ đạo ngừng việc cho thuê đất Công ty TNHH TM và SX LAHA để địa phương xử lý vướng mắc tồn tại nêu trên./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở KH&ĐT;
- CT, PCT UBND huyện (đ/c Xuân);
- C.ty TNHH SX và TM LAHA;
- Các phòng: TN&MT, TC-KH;
- BQL DA ĐTXD&PTQĐ;
- UBND xã Phước An;
- CVP, PCVP KT;
- Lưu: VT, K1.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Huỳnh Nam

