

UBND TỈNH ĐẮK LẮK  
**SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ**

Số: /SKHĐT-HTĐT

V/v lấy ý kiến thẩm định đề xuất dự án  
Siêu thị và dịch vụ tổng hợp của Công  
ty TNHH MTV Đại Toàn Phát

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

Đắk Lắk, ngày tháng 9 năm 2023

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Sở Công Thương;
- Sở Tài chính;
- Cục Thuế tỉnh;
- Ủy ban nhân dân huyện Krông Búk.

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề xuất thực hiện dự án đầu tư Siêu thị và dịch vụ tổng hợp tại tổ dân phố 14, thị trấn Pong Drang, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi là “Dự án”) của Công ty TNHH MTV Đại Toàn Phát (sau đây gọi là “Nhà đầu tư”) và đã có văn bản đề nghị Văn phòng UBND tỉnh đăng tải thông tin Dự án trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh tại Công văn số ...../SKHĐT-HTĐT ngày ...../9/2023 để các Nhà đầu tư khác biết và đăng ký thực hiện.

Để có cơ sở tham mưu UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo Luật Đầu tư năm 2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến thẩm định của các Sở, ngành và UBND huyện Krông Búk về đề xuất dự án của Nhà đầu tư như sau:

**I. Về nhà đầu tư và dự án:**

**1. Thông tin về Nhà đầu tư:**

Công ty TNHH MTV Đại Toàn Phát có trụ sở chính tại thôn 3, xã Ea Ngai, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6001757298, do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu, ngày 08/6/2023 và đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 11/9/2023.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Duy Đức – Giám đốc Công ty; Sinh ngày: 26/7/1996; Quốc tịch: Việt Nam; Căn cước công dân số: 066096004760 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 04/8/2022. Nơi đăng ký thường trú: Thôn 3, xã Ea Ngai, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

**2. Thông tin về Dự án:**

a) Tên dự án: **Siêu thị và dịch vụ tổng hợp.**

b) Địa điểm thực hiện: Tổ dân phố 14, thị trấn Pong Drang, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

c) Mục tiêu của dự án: Làm siêu thị và dịch vụ tổng hợp.

d) Diện tích đất dự kiến sử dụng: 6.076,32 m<sup>2</sup>.

đ) Hiện trạng, nguồn gốc đất:

- Hiện trạng: Một phần đất trống; một phần đất người dân đang trồng cây cà phê, chưa san lấp mặt bằng.

- Nguồn gốc đất: Một phần đất do UBND thị trấn Pong Drang quản lý; phần đất còn lại người dân đang trồng cây cà phê, chưa thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

e) Quy mô đầu tư:

- Công suất:

+ Siêu thị: 1.000 tấn sản phẩm/năm.

+ Dịch vụ ăn uống và lưu trú: 2.200 người/năm.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Các sản phẩm hàng hóa gia dụng, tổng hợp; dịch vụ hồ bơi, đồ ăn uống và nhà nghỉ (lưu trú ngắn ngày).

- Quy mô xây dựng các hạng mục: Khu siêu thị (02 tầng); khu ăn uống (02 tầng); nhà nghỉ (05 tầng, 20 giường); hồ bơi; cây xanh; đường giao thông, sân bãi, đường nội bộ và hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Dự án.

g) Tổng vốn đầu tư: 24.922.681.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn đồng), trong đó:

- Vốn góp: 5.000.000.000 đồng (chiếm 20,06%/tổng vốn đầu tư);

- Vốn huy động: 19.922.681.000 đồng (chiếm 79,94%/tổng vốn đầu tư).

h) Thời gian hoạt động dự án: 50 năm, kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định cho thuê đất.

i) Tiến độ dự kiến thực hiện dự án: 24 tháng, kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, trong đó:

- Thời gian chuẩn bị thủ tục đầu tư, xây dựng: 12 tháng;

- Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án đưa vào hoạt động: 12 tháng.

## **II. Về ý kiến thẩm định:**

Đề nghị các đơn vị có ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung trong hồ sơ đề xuất thực hiện dự án đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao, cụ thể như sau:

### **1. UBND huyện Krông Búk:**

1.1) Đánh giá sự phù hợp của Dự án đề xuất với:

- Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Quy hoạch sử dụng đất của địa phương;
- Quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.2) Xác định vị trí đề xuất dự án đã được cập nhật trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của địa phương hay chưa?

1.3) Xác định nguồn gốc, hiện trạng khu đất nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án và nguồn gốc, hiện trạng tài sản trên đất (nếu có). Trường hợp trên đất có tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, đề nghị UBND huyện Krông Búk cho ý kiến về việc xử lý tài sản và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công.

1.4) Khu đất đề xuất thực hiện Dự án đã được giải phóng mặt bằng hay chưa? xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có).

1.5) Đánh giá về quy mô đầu tư dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với nhu cầu sử dụng đất của dự án đề xuất.

1.6) Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của Dự án đề xuất.

1.7) Đánh giá điều kiện hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường của **Khu dân cư và dịch vụ Cụm công nghiệp Krông Búk 1** để đảm bảo cho Dự án đi vào hoạt động.

1.8) Quan điểm của UBND huyện Krông Búk về việc triển khai đầu tư Dự án tại địa phương (*thống nhất hoặc không thống nhất, lý do*).

## **2. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

2.1) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2.2) Xác định vị trí đề xuất dự án đã được cập nhật trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của địa phương hay chưa?

2.3) Đánh giá sự phù hợp về diện tích đất thực hiện dự án do Nhà đầu tư đề xuất theo tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất theo quy định hoặc trên cơ sở quy mô, tính chất của Dự án.

2.4) Cho ý kiến về hình thức lựa chọn nhà đầu tư để cho thuê đất thực hiện dự án theo đề xuất của Nhà đầu tư: (1) đấu giá quyền sử dụng đất, (2) đấu thầu dự án có sử dụng đất (3) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

2.5) Xác định thủ tục môi trường dự án phải thực hiện theo quy định của Luật bảo vệ môi trường. Trường hợp thuộc đối tượng Báo cáo đánh giá tác động môi trường, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường đánh giá **về nội dung đánh giá** sơ bộ tác động môi trường của dự án do Nhà đầu tư đề xuất theo nội dung được quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

2.6) Xác định việc tuân thủ quy định pháp luật về đất đai của Nhà đầu tư

(nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2.7) Quan điểm của Quý cơ quan về việc triển khai đầu tư dự án (*thống nhất hoặc không thống nhất, lý do*).

### **3. Sở Xây dựng:**

3.1) Đánh giá sự phù hợp của Dự án đề xuất với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3.2) Cho ý kiến về suất vốn đầu tư của Dự án đề xuất.

3.3) Đánh giá các nội dung đề xuất dự án theo chức năng tham mưu quản lý Nhà nước về chuyên ngành.

3.4) Quan điểm của Quý cơ quan về việc triển khai đầu tư dự án (*thống nhất hoặc không thống nhất, lý do*).

### **4. Sở Công Thương:**

4.1) Đánh giá các nội dung đề xuất dự án theo chức năng tham mưu quản lý Nhà nước về chuyên ngành.

4.2) Quan điểm của Quý cơ quan về việc triển khai đầu tư dự án (*thống nhất hoặc không thống nhất, lý do*).

### **5. Sở Tài chính:**

Căn cứ hồ sơ tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp<sup>(1)</sup> và quy định tại khoản 3 Điều 24 Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 22/11/2022 của UBND tỉnh, đề nghị Sở Tài chính thẩm định, đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện Dự án, cụ thể như sau:

5.1) Thẩm định, đánh giá sự phù hợp về nguồn vốn chủ sở hữu thể hiện tại Báo cáo tình hình tài chính tại thời điểm ngày 15/9/2023 của Công ty TNHH MTV Đại Toàn Phát và các tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của

---

<sup>(1)</sup> Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư, *hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất bao gồm tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư).*

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư: “*Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, Sở Kế hoạch và Đầu tư chỉ chịu trách nhiệm giải quyết thủ tục có liên quan đến hoạt động đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư, không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Nhà đầu tư để đảm bảo việc triển khai dự án đầu tư **Siêu thị và dịch vụ tổng hợp**.

5.2) Thẩm định, đánh giá những vấn đề khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, lĩnh vực chuyên môn thuộc phạm vi quản lý của Quý cơ quan theo quy định của pháp luật.

5.3) Quan điểm của Quý cơ quan về việc triển khai đầu tư Dự án (*thống nhất hoặc không thống nhất, lý do*).

#### **6. Cục Thuế tỉnh:**

6.1) Xác định hình thức, căn cứ, điều kiện áp dụng ưu đãi đầu tư của Dự án theo quy định tại các Điều 15, Điều 16 của Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 19 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.

6.2) Xác định thông tin về vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính của Nhà đầu tư so với báo cáo tài chính nộp tại cơ quan thuế theo quy định (*nếu có*).

#### **Hồ sơ gửi kèm:**

1. Văn bản đề nghị thực hiện Dự án;
2. Đề xuất thực hiện Dự án;
3. Sơ đồ vị trí khu đất;
4. Các tài liệu khác có liên quan.
5. Các văn bản pháp lý kèm theo.

Đề nghị các đơn vị tham gia ý kiến thẩm định bằng văn bản và gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư trước **ngày 02/10/2023** để kịp thời tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định của Luật Đầu tư.

Trân trọng./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cty TNHH MTV Đại Toàn Phát (Đc: thôn 3, xã Ea Ngai, h Krông Búk, Đắk Lắk);
- GD Sở (b/c); các PGD Sở (p/h);
- Lưu: VT, HTĐT<sub>(L-)</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Quang Sơn**