

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH HÀ**

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

Số: **416** /UBND - NN&MT

Về việc rà soát điều kiện thực hiện dự án thông qua hình thức nhận chuyển nhượng theo đề xuất Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Thanh Hà, ngày **11** tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

Ngày 08 tháng 04 năm 2025, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Hà nhận được Công văn số 20/CV-DA của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương về việc hỗ trợ rà soát các điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án theo đề xuất của Công ty. Trên cơ sở đề nghị của quý Công ty, UBND huyện Thanh Hà đã giao Phòng Nông nghiệp và Môi trường rà soát quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện, phối hợp với UBND xã Thanh Lang rà soát đất công ích do UBND xã quản lý trong khu vực đất đề xuất thực hiện dự án. Kết quả cụ thể như sau:

- Trên địa bàn huyện Thanh Hà không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với mục đích xin thuê đất của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương đề xuất.

- Vị trí đề xuất thực hiện dự án của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương phù hợp với: Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 03/11/2023; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thanh Hà được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/7/2024; Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang đến năm 2030 được UBND huyện Thanh Hà phê duyệt tại Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 20/8/2024.

- Theo trích lục bản đồ địa chính, từ tờ bản đồ số 13 (316599-4) - Bản đồ địa chính xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập ngày 28/3/2025, thì tổng diện tích thực hiện dự án 3.087m².

Trong đó: Diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi thực hiện dự án là 583m² (<2000m²), của 03 thửa đất, chiếm 18,9% diện tích thực hiện dự án; các thửa đất này nằm rải rác, bị chia cắt bởi các thửa đất nông nghiệp khác của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

Như vậy, diện tích đất công nêu trên không đảm bảo điều kiện, quy mô, tỷ lệ tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập theo Quyết định số

49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Hải Dương.

Vậy, UBND huyện Thanh Hà đề nghị Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương nghiên cứu hoàn thiện hồ sơ gửi các Sở, ngành xem xét, thẩm định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường; (đề b/c)
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- UBND xã Thanh Lang;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Tăng Bá Bay

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Số: **1948** /UBND-VP

Hải Dương, ngày **22** tháng 4 năm 2025

V/v đề nghị của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp

Kính gửi:

- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng;
- UBND huyện Thanh Hà.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được Văn bản số 15/CV-TD ngày 12 tháng 4 năm 2025 của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương về việc: Chấp thuận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao:

Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, các sở, ngành, đơn vị có liên quan và UBND huyện Thanh Hà xem xét đề nghị của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương tại Văn bản số 15/CV-TD ngày 12 tháng 4 năm 2025; thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh theo quy định của pháp luật. / *thh*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (*Để báo cáo*);
- Các đồng chí PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Cty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương;
- TT phục vụ HC công (VP UBND tỉnh);
- Lưu: VT. (*KTN H5b*)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lưu Văn Bản

Số: 291 /TTr-SNNMT

Hải Dương, ngày 26 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị chấp thuận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Trung tâm vận hành khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương tại xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà

Kính gửi: UBND tỉnh Hải Dương

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 49/2024/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Hải Dương quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh.

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Văn bản số 1948/UBND-VP ngày 22/4/2025 về việc chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Trung tâm vận hành khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương. Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương đề xuất thực hiện dự án Trung tâm vận hành khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang tại xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà.

Theo báo cáo, đề xuất của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương, diện tích thực hiện dự án là 3.087 m², trong đó:

+ Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật: 2.504 m² (đất trồng lúa thuộc đất giao 03 của các hộ gia đình, cá nhân).

+ Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhưng không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật: 583 m² (đất UBND xã Thanh Lang quản lý do xen lẫn với đất các hộ dân được giao 03).

2. Đánh giá nội dung dự án đề xuất:

- Điều kiện về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện: Vị trí khu đất đề xuất dự án phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Thanh Hà đến



năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 03/11/2023, phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Thanh Hà, UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 (là đất thương mại dịch vụ), phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang đến năm 2030, UBND huyện Thanh Hà phê duyệt tại Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 20/8/2024.

- Việc đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai: Qua rà soát kết quả xem xét, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai lưu tại Sở Nông nghiệp và Môi trường và trên trang thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường không có nội dung công bố tình trạng vi phạm hoặc kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương trên địa bàn tỉnh Hải Dương và các địa phương khác; đảm bảo về điều kiện không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai).

- Việc đáp ứng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai: Dự án Trung tâm vận hành khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang là dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước, không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 Luật Đất đai, thuộc trường hợp thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai.

- Các thông tin trong hồ sơ địa chính của thửa đất, khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án: Khu đất đề xuất dự án thuộc tờ bản đồ địa chính số 13, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà; cụ thể có mảnh trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập ngày 20/3/2025.

3. Theo hồ sơ Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương đề nghị và báo cáo rà soát của UBND huyện Thanh Hà (tại Văn bản số 416/UBND-NN&MT ngày 11/4/2025), tổng diện tích đất nông nghiệp do UBND xã Thanh Lang quản lý là 583 m², chiếm tỷ lệ 18,9% (583 m²/3.087 m²) so với tổng diện tích dự án đề xuất, và không đảm bảo quy mô, tỷ lệ tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập theo Quyết định số 49/2024/NĐ-CP ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh (quy định là phần diện tích đất công chiếm tỷ lệ từ 40% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng).

Công ty báo cáo và đề nghị cho phép thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhưng không đề xuất thời gian thực hiện. Pháp luật đất đai không quy định thời gian. Mặt khác, pháp luật đất đai có quy định phải rà soát đánh giá đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện sau 02 năm liên tục không thực hiện (khoản 7 Điều 76 Luật Đất đai). Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất cho phép Công ty thực hiện thỏa thuận để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 24 tháng.

4. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND tỉnh có Văn bản:

4.1. Chấp thuận Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên, mã số doanh nghiệp: 0801436782, đăng ký lần đầu ngày 09/01/2025, do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Hải Dương cấp; Địa chỉ/trụ sở chính: thôn Kim Can, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp: ông Dương Văn Nam, chức danh: Giám đốc) được thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thực hiện Dự án đầu tư tại xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà (Quy mô, diện tích, vị trí cụ thể xác định theo mảnh trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập ngày 20/3/2025).

4.2. Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương chỉ được thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại khu đất nêu trên sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư Dự án và có trách nhiệm thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

4.3. Văn bản chấp thuận này có hiệu lực trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký Văn bản.

4.4. UBND huyện Thanh Hà, UBND xã Thanh Lang có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

Kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận

- Như trên;
- Giám đốc Sở; (đề b/c)
- Lưu: VT, QLĐĐ.Tân (3b)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Dương Văn Xuyên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Số: **305** /UBND-VP

Hải Dương, ngày **09** tháng 5 năm 2025

Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện Dự án đầu tư của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương, tại xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- UBND huyện Thanh Hà;
- Công ty TNHH dịch vụ VH nông nghiệp Hải Dương.

Thực hiện Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Quyết định số 49/2024/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh;

Trên cơ sở đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 291/TTr-SNNMT ngày 26 tháng 4 năm 2025 về việc: Chấp thuận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Trung tâm vận hành khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương tại xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà; UBND tỉnh thống nhất với tham mưu đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường, cụ thể:

1. Chấp thuận cho Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801436782, do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp. Đăng ký lần đầu ngày 09/01/2025. Địa chỉ trụ sở chính: thôn Kim Can, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Văn Nam, chức danh: Giám đốc) được thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thực hiện Dự án đầu tư tại xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà (Quy mô, diện tích, vị trí cụ thể xác định theo mảnh trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập tháng 3 năm 2025).

th

2. UBND huyện Thanh Hà, UBND xã Thanh Lang có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Văn bản chấp thuận này có hiệu lực trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký Văn bản.

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện trình tự, thủ tục đất đai theo quy định. / *lsh*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (*để báo cáo*);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- UBND xã Thanh Lang;
- TT PV hành chính công (VPUBND tỉnh);
- CV VP: Cao Cường, Mạnh;
- Lưu: VT. (KTN H11b) / *lsh*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lưu Văn Bản

Số: /STC- QLĐTNN

Hải Dương, ngày tháng 5 năm 2025

V/v xin ý kiến thẩm định đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi:

- Các sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, thể thao và Du lịch;
- UBND huyện Thanh Hà;
- Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

Ngày 12/5/2025, Sở Tài chính nhận được hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương; địa điểm thực hiện dự án tại xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Để có cơ sở tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương dự án, Sở Tài chính đề nghị các sở, ngành và UBND huyện Thanh Hà căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao xem xét cụ thể, có ý kiến thẩm định bằng văn bản về đề xuất chủ trương đầu tư dự án của Nhà đầu tư (có hồ sơ đề xuất dự án gửi kèm theo), cụ thể:

1. UBND huyện Thanh Hà cho ý kiến về các nội dung:

- Về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư.
- Về sự phù hợp mục tiêu đầu tư với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà; Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan.
- Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất đối với khu đất đề xuất thực hiện dự án; thống kê và xác nhận diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi khu đất đề xuất dự án; đánh giá rõ diện tích đất công trong phạm vi khu đất có đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 hay không?.
- Về bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án, các chỉ tiêu quy hoạch đối với khu đất (chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi...); về kết nối hạ tầng (giao thông, điện, nước, xử lý nước thải...) với khu vực xung quanh dự án.

- Về phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án có đảm bảo không chồng lấn với các dự án khác đã được chấp thuận hoặc đang đề xuất tại khu vực.
- Về cơ sở xác định sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án.
- Về tiến độ thực hiện và thời hạn hoạt động của dự án.
- Về các tác động, ảnh hưởng đến môi trường và biện pháp xử lý giảm thiểu ô nhiễm môi trường của dự án.
- Các vấn đề khác của đề xuất dự án (nếu có).

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến về các nội dung:

- Về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư.
- Về sự phù hợp mục tiêu đầu tư dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Thanh Hà theo chỉ tiêu phân bổ đất tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh.
- Về nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án.
- Về tác động, ảnh hưởng đến vấn đề an ninh lương thực, ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp và hệ thống kênh mương thủy lợi của dự án.
- Về các tác động, ảnh hưởng đến môi trường và biện pháp xử lý giảm thiểu ô nhiễm môi trường của dự án.
- Về đề xuất thời hạn hoạt động dự án 30 năm?, kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của nhà đầu tư.
- Về đề xuất tiến độ thực hiện dự án xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong thời hạn 36 tháng?, kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Các vấn đề khác của đề xuất dự án (nếu có).

3. Sở Xây dựng cho ý kiến thẩm định về các nội dung:

- Về cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư.
- Về sự phù hợp mục tiêu đầu tư dự án với Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà; Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang và các quy hoạch khác có liên quan.
- Về bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án, các chỉ tiêu quy hoạch đối với khu đất (*chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi...*); về kết nối hạ tầng (*giao thông, điện, nước, xử lý nước thải...*) với khu vực xung quanh dự án.
- Về kết nối giao thông với khu vực xung quanh và chỉ giới hành lang an toàn giao thông liên quan đến QL37, đường tỉnh 392 với phạm vi, ranh giới thực hiện dự án.
- Về căn cứ lập, xác định sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án.

- Về đề xuất thời hạn hoạt động dự án 30 năm, kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của nhà đầu tư.

- Về đề xuất tiến độ thực hiện dự án xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Các vấn đề khác của đề xuất dự án (nếu có).

4. Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch cho ý kiến thẩm định về các nội dung:

- Về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư.

- Sự phù hợp của đề xuất dự án đối với quy hoạch ngành, lĩnh vực và định hướng thu hút đầu tư du lịch tỉnh Hải Dương giai đoạn 2025-2030. Các yêu cầu, điều kiện (nếu có) đối với đề xuất thực hiện khu du lịch sinh thái của nhà đầu tư.

- Các vấn đề khác của đề xuất dự án (nếu có).

Văn bản tham gia ý kiến đề nghị Quý cơ quan gửi về Sở Tài chính trước ngày **22/5/2025** để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

Đề nghị Quý cơ quan, đơn vị quan tâm, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- Phó GD Sở: Nguyễn Hải Châu;
- Lưu: VT, QLĐTNN (Hoa).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hải Châu

Số: /SXĐ-QHKT&PTĐT

Hải Dương, ngày tháng 5 năm 2025

V/v tham gia ý kiến đối với đề xuất
Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm
vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái
trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng
Thanh Lang của Công ty TNHH dịch
vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 2998/STC-QLĐTNNNS ngày 15/5/2025 của Sở Tài chính V/v xin ý kiến thẩm định đối với đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương, cùng hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư kèm theo.

Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về chủ trương đối với đề xuất dự án

Đề nghị Sở Tài chính căn cứ quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai và pháp luật có liên quan để xem xét các nội dung đề xuất của Nhà đầu tư, tổ chức thẩm định theo quy định.

2. Về sự phù hợp quy hoạch xây dựng

Đối chiếu với Bản đồ định hướng phát triển không gian vùng tại Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 03/11/2023, vị trí đề xuất dự án nêu trên của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương thuộc khu vực quy hoạch thương mại - dịch vụ.

Đề nghị Sở Tài chính căn cứ ý kiến cụ thể của UBND huyện Thanh Hà về định hướng quy hoạch, mục tiêu sử dụng đất tại vị trí nêu trên trong Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang để nghiên cứu thẩm định, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, báo cáo UBND tỉnh xem xét.

3. Về quy mô xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án đề xuất:

- Trong trường hợp đề xuất dự án được chấp thuận, đề nghị Nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC và các quy định khác có liên quan.

- Việc thiết kế tổng mặt bằng xây dựng ở bước lập dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, các quy định hiện hành và quy hoạch chung được phê duyệt; Nghiên cứu bố trí các công trình và hệ thống giao thông nội bộ phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, cứu hộ cứu nạn theo quy định.

- Việc đấu nối giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với quy hoạch chung, hệ thống chung của khu vực và các quy định hiện hành. Nước thải phát sinh từ dự án phải được xử lý đảm bảo theo quy định trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương, đề nghị Sở Tài chính nghiên cứu, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; PGĐ Sở;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT, Hiệp.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Vũ Minh Nghĩa

Số: /SNNMT-KHTC

Hải Dương, ngày tháng 5 năm 2025

V/v tham gia ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi: Sở Tài chính.

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 2998/STC-QLĐTNNNS ngày 15/5/2025 của Sở Tài chính V/v xin ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

Về nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về sự cần thiết đầu tư dự án:

Cơ bản nhất trí với đề xuất đầu tư Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang (gọi tắt là Dự án) của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương (gọi tắt là Công ty) nhằm đảm bảo Dự án tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, góp phần phát triển kinh tế-xã hội cho địa phương, đảm bảo sử dụng đất hiệu quả, tránh lãng phí tài nguyên đất đai.

2. Về sự phù hợp mục tiêu đầu tư dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Thanh Hà:

- Tên dự án chưa được xác định trong danh mục công trình, dự án thực hiện trong Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Thanh Hà, UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/7/2024.

- Theo rà soát văn bản số 416/UBND – NN&MT ngày 11/04/2025 của UBND huyện Thanh Hà: “Vị trí đề xuất của dự án phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Thanh Hà, UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/7/2024”;

- Dự án chưa được lập trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thanh Hà được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 25/02/2025. Đề nghị Công ty làm việc với UBND huyện Thanh Hà rà soát, bổ sung dự án vào Kế hoạch sử dụng đất, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Về lĩnh vực thủy lợi.

- Ranh giới dự án tiếp giáp một số kênh, mương thủy lợi nội đồng do UBND xã Thanh Lang quản lý khai thác.

Nếu được chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị Công ty làm việc với UBND xã Thanh Lang và các đơn vị trực tiếp quản lý công trình thủy lợi về phương án thiết kế hoàn trả hệ thống công trình thủy lợi bị ảnh hưởng bởi dự án (nếu có) đảm bảo các công trình thủy lợi bị ảnh hưởng bởi dự án được hoàn trả đầy đủ; việc xả nước mặt, nước thải vào hệ thống công trình thủy lợi (nếu có); đảm bảo ổn định công trình, đảm bảo tưới, tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp và đời sống dân sinh cho khu vực.

- Thực hiện nghiêm quy định về phòng chống thiên tai khi triển khai thực hiện Dự án theo Điều 19 Luật Phòng chống thiên tai.

4. Về nội dung liên quan đến bảo vệ phát triển đất trồng lúa, đảm bảo an ninh lương thực:

- Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa phải đảm bảo phù hợp với các quy hoạch, phù hợp với hạn mức phân bổ đất trồng lúa, đảm bảo an ninh lương thực.

- Mức thu nộp tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa được quy định Quyết định số 58/2024/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Quy định mức nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa sang mục đích khác phải thực hiện quy định về: bóc tách và sử dụng tầng đất mặt (*quy định, trình tự, hồ sơ và thời gian thực hiện theo Điều 10, Điều 11 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP*); nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa mặt (*quy định, trình tự, hồ sơ và thời gian thực hiện theo Điều 12, Điều 13 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP*).

5. Về các tác động ảnh hưởng đến môi trường và biện pháp xử lý giảm thiểu ô nhiễm môi trường đối với đề xuất điều chỉnh dự án của nhà đầu tư khi đi vào hoạt động:

Hoạt động của Dự án chủ yếu là kinh doanh dịch vụ nên không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường. Quá trình hoạt động chủ yếu phát sinh nước thải, chất thải rắn sinh hoạt, chủ dự án cần có biện pháp quản lý, xử lý đáp ứng quy định về pháp luật bảo vệ môi trường (*thể hiện trong hồ sơ môi trường của Dự án*).

Về thủ tục hành chính về bảo vệ môi trường của Dự án: Theo thông tin tại báo cáo đề xuất đầu tư thì Dự án thuộc nhóm III theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Nghị định 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ

sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP, tuy nhiên nội dung báo cáo chưa có đủ các thông tin về lưu lượng xả nước thải ra môi trường, do đó, Phòng Quản lý môi trường chưa có đủ cơ sở để hướng dẫn Chủ dự án thực hiện thủ tục hành chính về môi trường.

Đề nghị chủ dự án bổ sung, làm rõ các thông tin về lưu lượng nước thải như trên và liên hệ với phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thanh Hà để được hướng dẫn thực hiện thủ tục cấp giấy phép môi trường, đăng ký môi trường theo quy định.

6. Về điều kiện cho thuê đất và khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án:

Điều 122 Luật Đất đai quy định:

“2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.”

Đề nghị Sở Tài chính căn cứ vào pháp luật về đất đai và ý kiến của các cơ quan chuyên ngành tham mưu UBND tỉnh theo quy định.

7. Về thời gian hoạt động của dự án: Theo quy định tại khoản 1 Điều 172 và khoản 2 Điều 174 Luật đất đai năm 2024: thời hạn giao đất, thuê đất để thực hiện Dự án của Nhà đầu tư được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm (Đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm); người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài. Do đó, đề nghị Sở Tài chính căn cứ quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai và quy định của pháp luật khác có liên quan để xem xét, tham mưu UBND tỉnh về thời hạn dự án đảm bảo đúng quy định.

8. Một số ý kiến khác:

- Phương án thoát nước mưa, nước thải lưu ý xác định rõ nguồn tiếp nhận (*nếu thoát vào hệ thống thủy lợi*); đảm bảo hệ thống tiêu thoát nước mưa và nước thải của dự án phải phân lập riêng, tách rời, nước mưa được thu gom, lắng đọng và tiêu thoát tự chảy vào hệ thống thoát nước, nước thải được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi xả thải ra môi trường theo quy định.

- Khi tiến hành các hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi, và xả nước thải vào hệ thống công trình thủy lợi phải lập các thủ tục trình cấp có thẩm quyền cấp phép theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghiêm các quy định về bảo vệ phạm vi vùng phụ cận công trình thủy lợi theo Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14, Quyết định số 21/2019/QĐ UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 18/6/2019 về việc quy định phạm vi vùng phụ cận đối với công trình thủy lợi khác trên địa bàn tỉnh Hải Dương; Luật số 60/2014/QH14 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều; Quy định về quản lý sử dụng đất trồng lúa theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định của pháp luật.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến đề Sở Tài chính nghiên cứu, thẩm định theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTC (1b).

GIÁM ĐỐC

Bùi Văn Thăng

Số: /SVHTTDL - QLDL

Hải Dương, ngày tháng 5 năm 2025

V/v góp ý Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch nhận được Công văn số 2998/STC-QLĐTNNNS ngày 15/5/2025 của Sở Tài chính về việc xin ý kiến thẩm định đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

Sau khi nghiên cứu đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương, Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch có một số ý kiến, cụ thể như sau:

1. Về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư, phù hợp định hướng phát triển du lịch của tỉnh

Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương là cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển du lịch của tỉnh, tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Đề án “Phát triển du lịch chất lượng cao tỉnh Hải Dương giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050”; Kế hoạch số 4579/KH-UBND ngày 30/11/2023 của UBND tỉnh về Phát triển du lịch nông thôn trong xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Hải Dương giai đoạn 2023-2025.

2. Các vấn đề khác

- Về căn cứ pháp lý của Dự án, đề nghị bổ sung các văn bản sau: Luật Du lịch năm 2017; Nghị định 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch; Quyết định số 922/QĐ-TTg ngày 02/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển du lịch nông thôn trong xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 -2025; Thông tư của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch: Thông tư số 06/2017/TT-BVHTTDL ngày 15 tháng 12 năm 2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch; Thông tư số 13/2019/TT-BVHTTDL ngày 25 tháng 11 năm 2019 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 06/2017/TT-BVHTTDL ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch; Thông tư 04/2024/TT-BVHTTDL ngày 26 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông

tư số 06/2017/TT-BVHTTDL ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch và Thông tư số 13/2019/TT-BVHTTDL ngày 25 tháng 11 năm 2019 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 06/2017/TT-BVHTTDL ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch; Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Đề án “Phát triển du lịch chất lượng cao tỉnh Hải Dương giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050”; Kế hoạch số 4579/KH-UBND ngày 30/11/2023 của UBND tỉnh về Phát triển du lịch nông thôn trong xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Hải Dương giai đoạn 2023-2025.

- Về nội dung **Mục tiêu chung** đề nghị bổ sung: Khai thác, phát triển du lịch nông thôn gắn với phát huy tiềm năng, lợi thế về nông nghiệp, làng nghề, văn hoá truyền thống và môi trường sinh thái của các xã trên địa bàn huyện Thanh Hà; Phát huy tối đa sự tham gia của người dân, cộng đồng trong quản lý, khai thác, vận hành và hưởng lợi từ hoạt động du lịch. Phải gắn với bảo tồn, phát huy các giá trị lịch sử, văn hóa truyền thống, môi trường tự nhiên và dựa trên các sản phẩm du lịch để tạo ra giá trị kinh tế gia tăng.

- Đối với các hạng mục của Dự án: Nhà khách- kết hợp với trung tâm spa chăm sóc sức khỏe; Bể bơi và khu thay đồ; Bếp (dịch vụ ăn uống): đề nghị trước khi đi vào hoạt động cần được cấp có thẩm quyền công nhận đạt tiêu chuẩn phục vụ khách du lịch và cấp phép hoạt động theo quy định tại Quyết định 2787/QĐ-BKHHCN ngày 30/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia TCVN14186:2024 Du lịch và các dịch vụ liên quan- Spa chăm sóc sức khỏe; Thông tư 06 /2017/TT-BVHTTDL ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch về cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống, dịch vụ thể thao, chăm sóc sức khỏe đạt tiêu chuẩn phục vụ khách du lịch, Thông tư 03/2018/TT-BVHTTDL ngày 19/01/2018 quy định về cơ sở vật chất, trang thiết bị chuyên môn đối với bộ môn bơi, lặn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch gửi Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu:VT, QL DL.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thành Trung

UBND HUYỆN THANH HÀ
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

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

Số: 43/KTHT&ĐT

Thanh Hà, ngày 20 tháng 5 năm 2025

V/v tham gia ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi: Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Thanh Hà.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện nhận được Công văn số 24/TCKH-ĐT ngày 19/5/2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện về việc xin ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện tham gia ý kiến như sau:

1. Đánh giá về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư

Nhất trí với đề xuất đầu tư dự án của nhà đầu tư, nhằm cụ thể hoá quy hoạch vùng huyện Thanh Hà, điều chỉnh quy hoạch chung xã Thanh Lang đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, mục tiêu dự án phù hợp với định hướng phát triển nông nghiệp kết hợp với sinh thái dịch vụ trên địa bàn xã, huyện.

2. Về đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án với quy hoạch cấp trên:

Vị trí Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương tại thôn Kim Can, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà. Vị trí quy hoạch của dự án phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 03/11/2023; phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được UBND huyện Thanh Hà phê duyệt tại Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 20/8/2024.

3. Về bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án, các chỉ tiêu quy hoạch đối với khu đất (chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi...); về kết nối hạ tầng (giao thông, điện, nước, xử lý nước thải...) với khu vực xung quanh dự án:

- Cơ bản thống nhất các chỉ tiêu bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án. Tuy nhiên, dự án cần xem xét lại đối với đường nội đồng (mặt cắt 2-2) cần bổ sung lề đường 2 bên (tối thiểu 50 cm/lề đường); Bổ sung phương án hoàn trả

kênh mương để tiêu thoát nước vùng sản xuất xung quanh dự án; nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe phục vụ dự án.

4. Các nội dung khác (nếu có): Không.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện tham gia ý kiến như trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: KTHT&ĐT.

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Văn Khánh

Số: 364 /NN & MT

Thanh Hà, ngày 20 tháng 5 năm 2025

V/v tham gia ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi: Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện.

Phòng Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 24/TCKH-ĐT ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện về việc xin ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ. Phòng Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến, như sau:

- Đánh giá về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư: Nhất trí với đề xuất đầu tư dự án của nhà đầu tư, nhằm thực hiện hoá quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, mục tiêu dự án phù hợp với định hướng phát triển nông nghiệp kết hợp với sinh thái dịch vụ trên địa bàn xã, huyện.

- Đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án với Quy hoạch sử dụng đất, Kế hoạch sử dụng đất năm của huyện: Đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thanh Hà.

- Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất đối với khu đất đề xuất thực hiện dự án; thống kê và xác nhận diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi khu đất đề xuất dự án; đánh giá rõ diện tích đất công trong phạm vi khu đất có đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 49/2024/QĐ- UBND ngày 14/11/2024 hay không?.

Theo trích lục bản đồ địa chính, từ tờ bản đồ số 13 (316599-4) - bản đồ địa chính xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập ngày 28/3/2025, thì tổng diện tích thực hiện dự án 3.087m².

Trong đó: Diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi thực hiện dự án là 583m² (<2000m²), của 03 thửa đất, chiếm 18,9% diện tích thực hiện dự án; các thửa đất này nằm rải rác, bị chia cắt bởi các thửa đất nông

ng nghiệp khác của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

Như vậy, diện tích đất công nêu trên không đảm bảo điều kiện, quy mô, tỷ lệ tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Hải Dương.

- Về phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án có đảm bảo không chồng lấn với các dự án khác đã được chấp thuận hoặc đang đề xuất tại khu vực: Dự án không chồng lấn với các dự án đã được chấp thuận hoặc đang đề xuất tại khu vực.

- Về tác động ảnh hưởng đến môi trường và biện pháp xử lý giảm thiểu tác động đến môi trường của dự án: ít tác động; đề nghị chủ đầu tư có biện pháp xử lý giảm thiểu tác động đến môi trường của dự án.

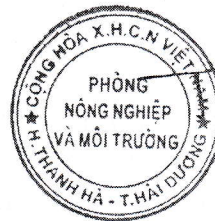
- Các nội dung khác (nếu có): Không.

Vậy, phòng Nông nghiệp và Môi trường đề nghị phòng Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: NNMT.

TRƯỞNG PHÒNG



Trần Văn Tâm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ THANH LANG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 62 /BC-UBND

Thanh Lang, ngày 21 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO

Về việc tham gia ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Căn cứ vào công văn số 24/TCKH-ĐT ngày 19/05/2025 của Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Thanh Hà v/v xin ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương;

Căn cứ vào hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang thuộc xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương;

Căn cứ vào kết luận cuộc họp Đảng ủy của Bí thư Đảng ủy xã Thanh Lang ngày 21/05/2025, UBND xã Thanh Lang báo cáo Phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND huyện Thanh Hà như sau:

1. Giới thiệu nhà đầu tư và dự án

- Công ty TNHH DV Văn hoá nông nghiệp Hải Dương được hoạt động theo giấy chứng nhận kinh doanh số 0801436782 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và đầu tư, tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 01 năm 2025

- **Địa chỉ trụ sở chính:** Thôn Kim Can, Xã Thanh Lang, Huyện Thanh Hà, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

- Vốn điều lệ: 8.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Tám tỷ đồng chẵn*)

- Nhà đầu tư đã lập hồ sơ đề xuất thực hiện dự án với những nội dung chính như sau:

+ Tên dự án: Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang

+ Địa điểm thực hiện dự án: Xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

+ Tổng diện tích đất dự kiến thực hiện dự án: 3.087,0 m².

2. Về các nội dung của dự án

2.1. Về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư

Du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp đi đôi với phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn kết hợp các sản phẩm nông nghiệp sạch đạt tiêu chuẩn OCOP luôn là một nhiệm vụ trọng tâm trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội nước ta.

Huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương nói chung, xã Thanh Lang nói riêng có tiềm năng rất lớn về ngành nông nghiệp và du lịch sinh thái trải nghiệm nông thôn. Những người nông dân khu vực Thanh Lang, Liên Mạc (Thanh Hà) với Hợp tác xã Nam Vũ là người tiên phong đã lên kế hoạch và thực hiện **Mô hình du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng trên chính cánh đồng và khu vườn nhà mình**, từ đó phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, gia tăng giá trị sản xuất nông nghiệp, hướng đến cánh đồng đa giá trị, sản xuất nông nghiệp bền vững giữ gìn và bảo tồn văn hóa lúa nước ven sông Thái Bình, phát triển văn hóa nông nghiệp hữu cơ, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành nông nghiệp của huyện Thanh Hà nói riêng và tỉnh Hải Dương nói chung.

Trên cơ sở những cánh đồng nông nghiệp sinh thái của các hộ gia đình và Hợp tác xã Nam Vũ, mô hình Farm đã dần hình thành những cánh đồng cây ăn quả được quy hoạch và trồng trọt theo vùng, đòi hỏi cấp thiết phải có trung tâm vận hành dịch vụ với cơ sở vật chất đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và yêu cầu của khách du lịch, của hoạt động thăm quan, học tập, trải nghiệm nông nghiệp sinh thái.

2.2. Về sự phù hợp mục tiêu đầu tư với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, với quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang và các quy hoạch khác có liên quan.

Đầu tư xây dựng một Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái nông nghiệp cộng đồng cho cả khu vực Liên Mạc, Thanh Lang, cụ thể có các hoạt động:

- Liên kết cùng nông dân cung cấp các dịch vụ Hội thảo, Hội nghị và học tập, nghiên cứu, trải nghiệm nông nghiệp, đào tạo kỹ năng, thực hành nghề nông nghiệp.
- Cung cấp dịch vụ ăn uống, lưu trú và du lịch nông nghiệp.
- Trung tâm giới thiệu sản phẩm và kết nối, xúc tiến thương mại ngành nông nghiệp.
- Phát triển, chuẩn hóa các điểm đến và sản phẩm du lịch nông thôn được công nhận gắn với lợi thế về nông nghiệp, văn hóa, làng nghề....

Mục tiêu trên phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã Thanh Lang, phù hợp với quy hoạch chung xã Thanh Lang, quy hoạch sử dụng đất huyện Thanh Hà.

2.3. Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất đối với khu đất đề xuất thực hiện dự án, thống kê và xác nhận diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi khu đất đề xuất dự án.

Hiện trạng khu đất đề xuất xin thuê để thực hiện dự án là đất trồng lúa của các hộ dân đang quản lý và sử dụng thuộc tờ bản đồ số 13 xã Thanh Lang, cụ thể thuộc xứ đồng Nhật Nhị thôn Kim Can, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Mã đất	Xã Thanh Lang	Chiếm tỷ lệ
1	Đất trồng lúa do hộ dân quản lý và sử dụng (m ²)	(LUC)	2.504	81,1%
2	Đất trồng lúa do UBND xã quản lý (m ²)	(LUC)	583	18,9%
	Tổng (m²)		3.087	100%

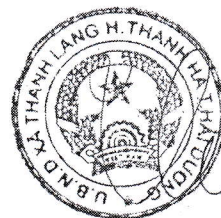
2.4. Các nội dung khác (nếu có): dự án trên rất cần thiết cho phát triển kinh tế xã hội địa phương do đó kính đề nghị cấp có thẩm quyền sớm tạo điều kiện quan tâm hỗ trợ giúp đỡ để dự án sớm được triển khai đầu tư xây dựng trên quê hương Thanh Lang, Thanh Hà.

UBND xã Thanh Lang trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- UBND huyện Thanh Hà;
- Phòng TCKH huyện;
- Lưu VT;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH**



Tăng Bá Huân

Số: 27/BC-TCKH

Thanh Hà, ngày 22 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO

Về đề xuất chủ trương Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Thanh Hà.

Thực hiện Công văn số 2998/STC-QLĐTNNNS ngày 15/5/2025 của Sở Tài chính tỉnh Hải Dương về việc xin ý kiến thẩm định đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương. Phòng Tài Chính - Kế hoạch huyện đã phối hợp, xin ý kiến tham gia của các phòng chuyên môn: Nông nghiệp và Môi trường; Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; UBND xã Thanh Lang về các nội dung liên quan đến dự án.

Thực hiện chương trình làm việc của Lãnh đạo UBND huyện, Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện báo cáo UBND huyện về đề xuất chủ trương Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương, cụ thể như sau:

1. Thông tin cơ bản về đề xuất dự án:

- Tên dự án đầu tư: Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang.
- Nhà đầu tư: Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 3.087m².
- Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái nông nghiệp cộng đồng cho khu vực Liên Mạc, Thanh Lang.
- Tổng mức đầu tư: 28.000.000.000 đồng.
- Tiến độ đề xuất thực hiện: Xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày UBND tỉnh chấp thuận chủ trương.
- Thời hạn thuê đất đề xuất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh chấp thuận chủ trương.

- Các hạng mục đầu tư: Nhà khách, nhà đa năng, bể bơi, bếp, sân đường nội bộ, bể xử lý nước thải và thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh.

2. Nhận xét, đánh giá về đề xuất dự án:

- Về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư: Các ý kiến tham gia của các phòng chuyên môn và UBND xã Thanh Lang là cơ bản thống nhất với đề xuất chủ trương đầu tư dự án. Việc đầu tư dự án sẽ phát huy được tiềm năng rất lớn về ngành nông nghiệp và du lịch sinh thái trải nghiệm nông thôn, góp phần gia tăng giá trị sản xuất nông nghiệp hướng đến sản xuất nông nghiệp bền vững, phát triển văn hóa nông nghiệp hữu cơ của địa phương.

- Về sự phù hợp của đề xuất dự án với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà, Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan:

Vị trí Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương tại thôn Kim Can, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà. Vị trí quy hoạch của dự án phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 03/11/2023; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thanh Hà đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 và phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được UBND huyện Thanh Hà phê duyệt tại Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 20/8/2024.

- Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất đối với khu đất đề xuất thực hiện dự án; thống kê và xác nhận diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi khu đất đề xuất dự án:

Theo trích lục bản đồ địa chính, từ tờ bản đồ số 13 (316599-4) - bản đồ địa chính xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập ngày 28/3/2025 thì tổng diện tích thực hiện dự án là 3.087m². Trong đó: Diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi thực hiện dự án là 583m² (<2000m²) của 03 thửa đất, chiếm 18,9% diện tích thực hiện dự án; các thửa đất này nằm rải rác, bị chia cắt bởi các thửa đất nông nghiệp khác của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

Như vậy, diện tích đất công nêu trên không đảm bảo điều kiện, quy mô, tỷ lệ tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Hải Dương.

- Về bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án, các chỉ tiêu quy hoạch đối với khu đất (*chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi...*); về kết

nổi hạ tầng (*giao thông, điện, nước, xử lý nước thải...*) với khu vực xung quanh dự án:

Các chỉ tiêu bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án về cơ bản đảm bảo. Tuy nhiên, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tham gia ý kiến cần xem xét lại đối với đường nội đồng (mặt cắt 2-2) cần bổ sung lề đường 2 bên (tối thiểu 50cm mỗi bên); Bổ sung phương án hoàn trả kênh mương để tiêu thoát nước vùng sản xuất xung quanh dự án; nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe phục vụ dự án.

- Về phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án có đảm bảo không chồng lấn với các dự án khác đã được chấp thuận hoặc đang đề xuất tại khu vực: Đề xuất dự án không chồng lấn với các dự án đã được chấp thuận hoặc đang đề xuất tại khu vực.

- Về cơ sở xác định sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Theo quy định của Pháp luật về xây dựng, tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng là một nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được lập khi có chấp thuận chủ trương đầu tư. Mặt khác, hồ sơ đề xuất dự án chỉ đưa ra bảng tổng hợp các chi phí đầu tư, chưa có thuyết minh cụ thể để nêu rõ cơ sở áp dụng đơn giá cho từng hạng mục. Do đó chưa có đủ căn cứ để đánh giá.

- Về tiến độ thực hiện và thời hạn hoạt động của dự án:

Nhà đầu tư đề xuất tiến độ dự án: Xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong thời hạn 36 tháng và thời hạn thuê đất đề xuất là 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh chấp thuận chủ trương. Tuy nhiên, xét theo quy mô đầu tư của dự án là không lớn, các hạng mục đầu tư không nhiều, không đòi hỏi công nghệ phức tạp cũng như đối chiếu với một số dự án khác tương đồng trên địa bàn huyện đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện đề nghị cần rút ngắn tiến độ thực hiện dự án cũng như giảm thời hạn cho thuê đất so với đề xuất của nhà đầu tư.

Trên đây là Báo cáo của Phòng Tài chính - Kế hoạch về đề xuất chủ trương Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương, kính gửi UBND huyện xem xét và cho ý kiến chỉ đạo để làm cơ sở báo cáo Sở Tài chính theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: TCKH.



Nguyễn Hải Đông

Số: 125/TTr-UBND

Thanh Hà, ngày 26 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến đối với đề xuất chủ trương Dự án đầu tư
Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm
nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ
văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi: Thường trực Huyện ủy Thanh Hà.

Thực hiện Công văn số 2998/STC-QLĐTNNNS ngày 15/5/2025 của Sở Tài chính tỉnh Hải Dương về việc xin ý kiến thẩm định đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương. Ngày 23/5/2025, Ủy ban nhân dân huyện đã có buổi làm việc với đại diện các phòng chuyên môn, UBND xã Thanh Lang cùng với đại diện Nhà đầu tư để nghe báo cáo các nội dung về đề xuất thực hiện dự án.

Thực hiện chương trình làm việc của Huyện ủy Thanh Hà, Ủy ban nhân dân huyện trình Thường trực Huyện ủy cho ý kiến đối với đề xuất chủ trương đầu tư dự án, cụ thể như sau:

1. Thông tin cơ bản về dự án

- Tên dự án đầu tư: Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang.

- Nhà đầu tư: Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 3.087 m².

- Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái nông nghiệp cộng đồng cho khu vực Liên Mạc, Thanh Lang. Cụ thể:

+ Liên kết cùng nông dân cung cấp các dịch vụ hội thảo, hội nghị và học tập, nghiên cứu trải nghiệm nông nghiệp, đào tạo kỹ năng, thực hành nông nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ ăn uống, lưu trú và du lịch nông nghiệp.

+ Giới thiệu sản phẩm và kết nối, xúc tiến thương mại ngành nông nghiệp.

+ Giúp người dân và du khách tiếp cận các dịch vụ du lịch sinh thái theo mô hình mới là sản xuất nông nghiệp tuần hoàn kết hợp du lịch sinh thái địa phương với chi phí phù hợp.

- Tổng mức đầu tư: 28.000.000.000 đồng.
- Tiến độ đề xuất thực hiện: Xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày UBND tỉnh chấp thuận chủ trương.
- Thời hạn thuê đất đề xuất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh chấp thuận chủ trương.
- Các hạng mục đầu tư: Nhà khách, nhà đa năng, bể bơi, bếp, sân đường nội bộ, bể xử lý nước thải và thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh.

2. Nhận xét, đánh giá về đề xuất dự án

- Về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư: việc đầu tư dự án sẽ phát huy được tiềm năng lớn về ngành nông nghiệp và du lịch sinh thái trải nghiệm nông thôn, góp phần gia tăng giá trị sản xuất nông nghiệp hướng đến sản xuất nông nghiệp bền vững, phát triển văn hóa nông nghiệp hữu cơ của địa phương.

- Về sự phù hợp của đề xuất dự án với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà, Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan:

Vị trí Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương tại thôn Kim Can, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà. Vị trí quy hoạch của dự án phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 03/11/2023; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thanh Hà đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 và phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được UBND huyện Thanh Hà phê duyệt tại Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 20/8/2024.

- Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất đối với khu đất đề xuất thực hiện dự án:

Theo trích lục bản đồ địa chính, từ tờ bản đồ số 13 (316599-4), bản đồ địa chính xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập ngày 28/3/2025 thì tổng diện tích thực hiện dự án là 3.087m². Trong đó: Diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi thực hiện dự án là 583m² (<2000m²) của 03 thửa đất, chiếm 18,9% diện tích thực hiện dự án; các thửa đất này nằm rải rác, bị chia cắt bởi các thửa đất nông nghiệp khác của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Đối chiếu theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Hải Dương, diện tích đất công nêu trên không đảm bảo điều kiện, quy mô, tỷ lệ tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập.

- Về bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án, các chỉ tiêu quy hoạch đối với khu đất (*chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi...*); về kết nối hạ tầng (*giao thông, điện, nước, xử lý nước thải...*) với khu vực xung quanh dự án: các chỉ tiêu bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án về cơ bản đảm bảo. Tuy nhiên, Nhà đầu tư cần xem xét lại đối với đường nội đồng (mặt cắt 2-2) cần bổ sung lề đường 2 bên (tối thiểu 50cm mỗi bên); Bổ sung phương án hoàn trả kênh mương để tiêu thoát nước vùng sản xuất xung quanh dự án; nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe phục vụ dự án. ✓


- Về phạm vi, ranh giới khu đất đề xuất thực hiện dự án không chồng lấn với các dự án đã được chấp thuận hoặc đang đề xuất tại khu vực.

- Về hiệu quả kinh tế - xã hội: Dự án khi đi vào hoạt động sẽ tạo ra một hệ sinh thái du lịch bền vững; cung cấp dịch vụ du lịch trải nghiệm; quảng bá, giới thiệu các sản phẩm tiêu biểu của địa phương, góp phần giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3. Kiến nghị, đề xuất

- Đề nghị Thường trực Huyện ủy đồng ý với đề xuất chủ trương Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương để nhà đầu tư có cơ sở triển khai các bước tiếp theo quy định.

- Đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu, tiếp thu các ý kiến tham gia để hoàn thiện các nội dung đề xuất dự án.

Ủy ban nhân dân huyện trình Thường trực Huyện ủy xem xét và cho ý kiến chỉ đạo./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Các phòng, ban liên quan;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Tăng Bá Bay

Số: /TB-STC

Hải Dương, ngày tháng 5 năm 2025

THÔNG BÁO

Ý kiến thẩm định đối với đề xuất Dự án Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Ngày 12/5/2025, Sở Tài chính nhận được hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương; địa điểm thực hiện dự án tại xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, (mã hồ sơ H23.10-250513-0012).

Ngày 15/5/2025, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 2998/STC-QLĐTNNNS xin ý kiến các sở, ngành và UBND huyện Thanh Hà về đề xuất Dự án Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương. Đến nay, Sở Tài chính đã nhận được ý kiến tham gia của Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch (Văn bản số 1281/SVHTTDL-QLDL ngày 20/5/2025), Sở Xây dựng (Văn bản số 1782/SXD-QHKT&PTĐT). Còn lại Sở Nông nghiệp và Môi trường và UBND huyện Thanh Hà chưa có Văn bản tham gia ý kiến.

Sau khi xem xét hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

1. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường và UBND huyện Thanh Hà quan tâm cho ý kiến về đề xuất dự án đầu tư theo Văn bản số 2998/STC-QLĐTNNNS ngày 15/5/2025 của Sở Tài chính.

2. Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án, cụ thể về những nội dung sau:

- Căn cứ pháp lý: Đề nghị bổ sung Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng và các căn cứ pháp lý khác theo đề nghị của Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch.

- Về mục tiêu chung đề nghị bổ sung: Khai thác, phát triển du lịch nông thôn gắn với phát huy tiềm năng, lợi thế về nông nghiệp, làng nghề, văn hóa truyền thống và môi trường sinh thái của các xã trên địa bàn huyện Thanh Hà. Phát huy tối đa sự tham gia của người dân, cộng đồng trong quản lý, khai thác, vận hành và hưởng lợi từ hoạt động du lịch. Phải gắn với bảo tồn, phát huy các

giá trị lịch sử, văn hóa truyền thống, môi trường tự nhiên và dựa trên các sản phẩm du lịch để tạo ra giá trị kinh tế gia tăng.

- Đối với các hạng mục của dự án: Nhà khách - kết hợp với trung tâm spa chăm sóc sức khỏe; bể bơi và khu thay đồ; bếp (*dịch vụ ăn uống*): đề nghị trước khi đi vào hoạt động cần được cấp có thẩm quyền công nhận đạt tiêu chuẩn phục vụ khách du lịch và cấp phép hoạt động theo quy định tại Quyết định số 2787/QĐ-BKH-CN ngày 30/10/2024, Thông tư số 06/2017/TT-BVHTTDL ngày 15/12/2017, Thông tư số 03/2018/TT-BVHTTDL ngày 19/01/2018.

- Thuyết minh dự án: Đề nghị làm rõ phương án kết nối với giao thông khu vực xung quanh.

- Về tổng vốn đầu tư của dự án: Đề nghị rà soát, tính toán theo bố trí quy hoạch tổng mặt bằng dự án đã được xác định lại và căn cứ quy mô xây dựng các hạng mục công trình, suất vốn đầu tư xây dựng hiện hành để tính toán lại tổng vốn đầu tư dự án cho phù hợp (*căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng*).

- Về năng lực tài chính: Trên cơ sở tổng vốn đầu tư được tính toán lại, đề nghị cung cấp hồ sơ, văn bản chứng minh vốn chủ sở hữu thực hiện dự án trong báo cáo tài chính 02 năm gần nhất và cam kết của tổ chức tín dụng để thực hiện dự án đảm bảo quy định.

- Về hiệu quả kinh tế xã hội: Đề nghị nhà đầu tư trên cơ sở tính toán lại tổng vốn đầu tư dự án, đánh giá lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho phù hợp.

- Về thời hạn hoạt động dự án: Căn cứ quy mô, mục tiêu và hiệu quả kinh tế, đề nghị nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất thời hạn hoạt động dự án cho phù hợp.

- Về tiến độ thực hiện dự án: Nhà đầu tư đề xuất tiến độ xây dựng hoàn thành và đưa dự án đi vào hoạt động trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư. Đề nghị nhà đầu tư căn cứ quy mô dự án nghiên cứu đề xuất tiến độ thực hiện dự án cho phù hợp.

- Việc thiết kế tổng mặt bằng xây dựng ở bước lập dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, các quy định hiện hành và quy hoạch chung được phê duyệt. Nghiên cứu bố trí các công trình và hệ thống giao thông nội bộ phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, cứu hộ cứu nạn theo quy định.

- Việc đấu nối giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với quy hoạch chung, hệ thống chung của khu vực và các quy định hiện hành. Nước thải phát sinh từ dự án phải được xử lý đảm bảo theo quy định trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Ngoài ra, Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương có trách nhiệm tiếp thu ý kiến tham gia của các sở, ngành và UBND huyện Thanh Hà gửi về Sở Tài chính trước ngày **20/6/2025**.

Sở Tài chính thông báo đề Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương biết và khẩn trương hoàn thiện hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án và gửi về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh;
- UBND huyện Thanh Hà;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương;
- Giám đốc Sở;
- Phó GĐ Sở: Nguyễn Hải Châu;
- Lưu: VP, QLĐTNN (Hoa).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hải Châu

Số: /UBND-TCKH

Thanh Hà, ngày tháng 5 năm 2025

V/v tham gia ý kiến đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Hải Dương.

Thực hiện Công văn số 2998/STC-QLĐTNNNS ngày 15/5/2025 của Sở Tài chính tỉnh Hải Dương về việc xin ý kiến thẩm định đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương. Sau khi nghiên cứu, UBND huyện Thanh Hà tham gia một số ý kiến như sau:

- Về sự cần thiết đầu tư dự án của nhà đầu tư: UBND huyện Thanh Hà cơ bản thống nhất với chủ trương đầu tư dự án của nhà đầu tư.
- Về sự phù hợp của đề xuất dự án với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà, Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan:

Vị trí đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương nằm tại thôn Kim Can, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà. Vị trí quy hoạch của đề xuất dự án phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 03/11/2023; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thanh Hà đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 và phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được UBND huyện Thanh Hà phê duyệt tại Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 20/8/2024.

- Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất đối với khu đất đề xuất thực hiện dự án:

Theo trích lục bản đồ địa chính từ tờ bản đồ số 13 (316599-4) - bản đồ địa chính xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập ngày 28/3/2025 thì tổng diện tích thực hiện dự án là 3.087m². Trong đó: Diện tích đất công do UBND xã Thanh Lang quản lý trong phạm vi thực hiện dự án là 583m² (<2000m²) của 03 thửa đất, chiếm 18,9% diện tích thực hiện dự án; các thửa đất này nằm rải rác, bị chia cắt bởi các thửa đất nông nghiệp khác của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Đối chiếu theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Hải Dương, diện tích phần đất

công nêu trên không đảm bảo điều kiện, quy mô, tỷ lệ tách phần diện tích đất công thành dự án độc lập.

4. Về bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án, các chỉ tiêu quy hoạch đối với khu đất (*chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi...*); về kết nối hạ tầng (*giao thông, điện, nước, xử lý nước thải...*) với khu vực xung quanh dự án:

Các chỉ tiêu bố trí quy hoạch mặt bằng xây dựng dự án về cơ bản đảm bảo. Tuy nhiên, đề nghị nhà đầu tư xem xét lại đường nội đồng (mặt cắt 2-2) cần bổ sung lề đường 2 bên (tối thiểu 50cm mỗi bên), bổ sung phương án hoàn trả kênh mương để tiêu thoát nước vùng sản xuất xung quanh dự án, nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe phục vụ dự án.

5. Về phạm vi, ranh giới khu đất đề xuất thực hiện dự án không chồng lấn với các dự án đã được chấp thuận hoặc đang đề xuất tại khu vực.

6. Về cơ sở xác định sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Hồ sơ đề xuất dự án chỉ đưa ra bảng tổng hợp các chi phí đầu tư, chưa có thuyết minh cụ thể để nêu rõ cơ sở áp dụng đơn giá cho từng hạng mục nên chưa có đủ căn cứ để đánh giá.

7. Về tiến độ thực hiện và thời hạn hoạt động của dự án: UBND huyện Thanh Hà cơ bản thống nhất với tiến độ thực hiện và thời gian hoạt động của dự án theo đề xuất của nhà đầu tư.

8. Về tác động ảnh hưởng đến môi trường và biện pháp xử lý giảm thiểu tác động đến môi trường của dự án:

Trong báo cáo đề xuất dự án, nhà đầu tư đã đưa ra một số biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng và khi dự án đi vào hoạt động. Vì vậy, nếu dự án được chấp thuận, đề nghị nhà đầu tư cần thực hiện đầy đủ thủ tục về môi trường theo quy định.

9. Một số nội dung khác:

Nếu được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, UBND huyện Thanh Hà đề nghị Nhà đầu tư cần khẩn trương hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định, tập trung nguồn lực để sớm triển khai xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

Trên đây là một số ý kiến tham gia của UBND huyện Thanh Hà đối với đề xuất Dự án đầu tư Xây dựng Trung tâm vận hành dịch vụ khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang của Công ty TNHH Dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương, kính gửi Sở Tài chính tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Các phòng: TC-KH, NN&MT, KT,HT&ĐT;
- UBND xã Thanh Lang;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Tăng Bá Bay

Số: 1871/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 09 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư
thực hiện Dự án Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái
trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 3889/BC-STC ngày 05 tháng 6 năm 2025 và Hồ sơ đề xuất thực hiện dự án của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang, với những nội dung chính như sau:

1. Nhà đầu tư và thông tin về Nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 0801436782, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Hải Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 01 năm 2025.

Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Kim Can, xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

2. Tên dự án đầu tư: **TRUNG TÂM VẬN HÀNH DỊCH VỤ KHU DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG**

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư cơ sở tổ chức, cung cấp các dịch vụ du lịch trải nghiệm về nông nghiệp trên địa bàn xã Thanh Lang và các khu vực lân cận nhằm quảng bá về các sản phẩm nông nghiệp, phát triển môi trường sinh thái, môi trường tự nhiên và bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa truyền thống.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô hoạt động:

a) Dịch vụ ăn uống: 12.600 lượt khách/năm.

b) Dịch vụ lưu trú: 7.560 lượt khách/năm.

c) Dịch vụ spa trị liệu thảo dược: 13.860 lượt khách/năm.

d) Dịch vụ điều hành du lịch (*tổ chức tour du lịch trải nghiệm nông nghiệp kết hợp học tập và giáo dục kỹ năng, giáo dục thực tế, hợp tác kết nối tour tuyến với các đơn vị lữ hành trong và ngoài nước*): 55.028 khách/năm.

đ) Tổ chức các hội nghị, hội thảo giới thiệu sản phẩm nông nghiệp tiêu biểu của địa phương và các vùng miền khác: 30 cuộc/năm.

4.2. Diện tích đất sử dụng: Khoảng 3.087 m².

4.3. Quy mô xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Tổng vốn đầu tư dự án: 28.000.000.000 VND (Hai mươi tám tỷ đồng), trong đó:

5.1. Vốn tự có của Nhà đầu tư để thực hiện dự án: 8.000.000.000 VND.

5.2. Vốn vay để thực hiện dự án: 20.000.000.000 VND.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 30 năm, kể từ ngày UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa bàn xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

8. Tiến độ thực hiện: Xây dựng hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động trong thời hạn 24 tháng, kể từ ngày UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

Điều 2. Các điều kiện đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại Điều 1 nêu trên; tuân thủ quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, thuế, phòng, chống cháy nổ và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư; chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Định kỳ hàng Quý, có trách nhiệm lập báo cáo đánh giá tình hình thực hiện dự án, gửi về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành đến khi dự án chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Chi cục Thuế khu vực V; Chủ tịch UBND huyện Thanh Hà; Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH dịch vụ văn hóa nông nghiệp Hải Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- UBND xã Thanh Lang (huyện Thanh Hà);
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh: Đ/c Long;
- CV VP UBND tỉnh (đ/c: Hoàn);
- Lưu: VT, TH, CV. Mạnh (12b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Quân

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất
năm 2025 huyện Thanh Hà

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 550/TTr-SNNMT ngày 16 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thanh Hà, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Diện tích các loại đất phân bổ trong năm kế hoạch:

- Nhóm đất nông nghiệp: Chỉ tiêu được duyệt là 7.926,18 ha, điều chỉnh thành 7.914,37 ha, giảm 11,81 ha so với chỉ tiêu được duyệt, trong đó Đất trồng lúa được duyệt là 1.620,64 ha, chỉ tiêu điều chỉnh là 1.619,53 ha, giảm 1,11 ha so với chỉ tiêu được duyệt; đất trồng cây lâu năm được duyệt là 5.812,64, chỉ tiêu điều chỉnh là 5.801,94 ha, giảm 10,70 ha so với chỉ tiêu được duyệt.

- Nhóm đất phi nông nghiệp: Chỉ tiêu được duyệt là 6.145,64 ha, điều chỉnh thành 6.157,45 ha, tăng 11,81 ha so với chỉ tiêu được duyệt, trong đó: Đất thương mại, dịch vụ tăng 0,31 ha; đất công trình thủy lợi tăng 11,48 ha so với kế hoạch được duyệt.

1.1. Điều chỉnh diện tích các loại đất phân bổ trong năm kế hoạch đối với các xã, thị trấn điều chỉnh:

Đơn vị tính: ha

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích điều chỉnh	Diện tích phân theo đơn vị hành chính			
				Xã Thanh Lang	Xã Thanh Hải	Xã Thanh Quang	Xã Vĩnh Cường
(1)	(2)	(3)	(4)= (5)+..(20)	(10)	(15)	(18)	(20)
	Tổng diện tích tự nhiên		14.071,82	817,85	914,14	1.278,18	1.220,33
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	7.914,37	488,03	518,70	661,16	533,80
1.1	Đất trồng lúa	LUA	1.619,53	19,22	266,96	41,63	208,25
1.1.1	Đất chuyên trồng lúa	LUC	1.619,34	19,22	266,96	41,63	208,25
1.1.2	Đất trồng lúa còn lại	LUK	0,20	-	-	-	-
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	263,80	20,94	17,22	76,17	6,95
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	5.801,94	445,45	227,66	532,70	305,11
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	222,73	2,42	6,70	10,66	13,49
1.5	Đất chăn nuôi tập trung	CNT	-	-	-	-	-
1.6	Đất nông nghiệp khác	NKH	6,38	-	0,15	-	-
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	6.157,45	329,82	395,45	617,10	686,57
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	2.405,26	142,52	122,19	280,23	275,66
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	257,45	-	-	-	-
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	15,09	0,25	0,70	1,27	0,59
2.4	Đất quốc phòng	CQP	6,20	-	-	0,04	1,58
2.5	Đất an ninh	CAN	14,60	0,10	-	0,25	0,14
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	113,06	5,42	5,41	8,06	8,03
	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	16,91	0,42	0,17	1,21	0,83
	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH	0,00	-	-	-	-
	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	6,32	0,39	0,23	0,28	0,71
	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	53,19	2,43	3,11	4,30	4,10
	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	31,93	2,17	1,78	2,09	2,39
	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	4,71	-	0,12	0,18	-
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	122,84	1,36	23,23	3,99	4,94
	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	44,57	0,84	7,01	2,61	2,22
	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	75,37	0,52	15,96	1,38	2,72
	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	2,90	-	0,25	-	-
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	1.847,23	126,98	97,35	132,01	216,66
	Đất công trình giao thông	DGT	1.015,18	36,56	54,71	60,57	144,26
	Đất công trình thủy lợi	DTL	745,41	89,54	41,85	69,10	71,20

	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	9,11	-	-	-	-
	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	47,70	0,40	0,51	1,22	0,61
	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	7,81	0,16	0,01	0,37	0,05
	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	1,01	0,02	-	0,05	0,03
	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	10,52	0,28	0,15	0,70	0,20
	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	10,49	0,02	0,12	-	0,32
2.9	Đất tôn giáo	TON	20,48	1,09	0,94	2,16	0,82
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	11,12	1,00	0,35	0,85	0,88
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	98,77	3,24	5,17	12,78	10,80
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	1.246,89	47,86	140,11	175,42	166,46
	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC	13,86	-	0,35	0,98	0,00
	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.233,03	47,86	139,75	174,44	166,46
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,50	-	-	-	-
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	-	-	-	-	-

1.2. Đối với các xã không điều chỉnh được thực hiện theo Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

2. Điều chỉnh Kế hoạch thu hồi đất năm 2025

2.1. Điều chỉnh Kế hoạch thu hồi đất năm 2025 đối với các xã, thị trấn điều chỉnh:

Đơn vị tính: ha

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích điều chỉnh	Diện tích phân theo đơn vị hành chính			
				Xã Thanh Lang	Xã Thanh Hải	Xã Thanh Quang	Xã Vĩnh Cường
(1)	(2)	(3)	(4)= (5)+..(20)	(10)	(15)	(18)	(20)
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	208,16	3,41	3,71	9,37	32,40
1.1	Đất trồng lúa	LUA	53,54	-	0,11	0,10	16,65
1.1.1	Đất chuyên trồng lúa	LUC	53,54	-	0,11	0,10	16,65
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	5,08	0,20	0,80	0,62	1,28
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	147,47	3,01	2,80	8,62	14,46
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	2,07	0,20	-	0,03	0,01
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	26,37	0,42	0,78	2,36	5,61
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	6,66	-	-	0,34	3,41
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	-	-	-	-	-

2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,21	-	-	-	-
2.4	Đất quốc phòng	CQP	-	-	-	-	-
2.5	Đất an ninh	CAN	-	-	-	-	-
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	0,74	0,10	-	0,52	0,03
	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	0,05	-	-	-	-
	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,17	-	-	0,14	0,01
	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	0,14	0,10	-	-	0,02
	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	0,38	-	-	0,38	-
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	0,65	-	-	0,03	-
	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	0,51	-	-	0,02	-
	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	0,14	-	-	0,01	-
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	15,00	0,22	0,78	1,08	2,06
	Đất công trình giao thông	DGT	6,53	0,20	0,73	0,90	0,05
	Đất công trình thủy lợi	DTL	8,00	0,02	0,05	0,17	2,01
	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	0,47	-	-	0,01	-
2.9	Đất tôn giáo	TON	0,01	-	-	-	0,01
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	-	-	-	-	-
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	0,06	-	-	0,04	0,01
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	3,04	0,10	-	0,35	0,09
	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC	0,51	-	-	-	0,02
	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	2,53	0,10	-	0,35	0,07

2.2. Đối với các xã không điều chỉnh được thực hiện theo Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

3. Điều chỉnh Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất năm 2025

3.1. Điều chỉnh Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất năm 2025 đối với các xã, thị trấn điều chỉnh:

Đơn vị tính: ha

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích (ha)	Diện tích phân theo đơn vị hành chính			
				Xã Thanh Lang	Xã Thanh Hải	Xã Thanh Quang	Xã Vĩnh Cường
(1)	(2)	(3)	(4)= (5)+...(20)	(10)	(15)	(18)	(20)
1	Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp	NNP/PNN	242,41	3,72	7,30	10,62	33,36
	<i>Trong đó:</i>						
1.1	Đất trồng lúa	LUA/PNN	79,45	0,31	3,31	0,70	16,65

1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK/PNN	5,43	0,20	1,10	0,62	1,28
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN	155,36	3,01	2,80	9,27	15,42
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS/PNN	2,16	0,20	0,09	0,03	0,01
2	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp		-	-	-	-	-
3	Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện các dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn	NPC/CNT	-	-	-	-	-
4	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp		3,72	-	0,28	0,75	-
	<i>Trong đó:</i>		-	-	-	-	-
4.1	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở	PKO/OTC	2,16	-	-	0,55	-
4.2	Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	DSN/CSK	0,00	-	-	-	-
4.3	Chuyển đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CCO/CSK	1,56	-	0,28	0,20	-

3.2. Đối với các xã không điều chỉnh được thực hiện theo Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

4. Các nội dung khác không thay đổi so với Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

5. Vị trí, diện tích, loại đất được xác định theo bản đồ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2025, Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thanh Hà.

Điều 2.

1. Căn cứ Điều 1 của Quyết định này, UBND huyện Thanh Hà, Sở Nông nghiệp và Môi trường, các sở, ngành, cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ và quy định của pháp luật có trách nhiệm:

Tham mưu, thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt, đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. UBND huyện Thanh Hà công bố công khai kế hoạch, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ tịch UBND huyện Thanh Hà chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm CNTT và HN (*VP UBND tỉnh*);
- Lưu: VT, KTN (*15b*).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lưu Văn Bản