

Số: 454/BQL-DN&GSĐT

Hải Phòng, ngày 31 tháng 01 năm 2024

V/v giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH
Liên hợp Thâm Việt

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố Lê Anh Quân tại Văn bản số 149/VP-ĐC1 ngày 08/01/2024 của Văn phòng UBND thành phố về việc giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH Liên hợp đầu tư Thâm Việt (Công ty Thâm Việt),

Ngày 18/01/2024 Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng đã chủ trì cùng các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức cuộc họp nhằm xem xét, giải quyết nội dung kiến nghị của Công ty TNHH Liên hợp đầu tư Thâm Việt theo thẩm quyền và quy định của pháp luật, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố. Tham dự cuộc họp có Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế thành phố, Công an thành phố, UBND huyện An Dương, Công ty TNHH Liên hợp đầu tư Thâm Việt (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng không cử đại diện tham dự).

Tại cuộc họp, các cơ quan, đơn vị đã nghe Công ty Thâm Việt trình bày các nội dung kiến nghị, vướng mắc; giải đáp kiến nghị, hướng dẫn các quy định, chính sách pháp luật liên quan đến những vướng mắc của doanh nghiệp và cùng thống nhất một số nội dung giải quyết kiến nghị. Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố kết quả như sau:

1. Kiến nghị 1:

Nội dung kiến nghị:

Các vấn đề liên quan đến việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 7/2020, Công ty Thâm Việt đã xin cấp giấy chứng nhận đất theo quy hoạch của khu nhưng đến nay vẫn chưa được phê duyệt. Công ty Thâm Việt chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu, dẫn đến việc chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các doanh nghiệp trong khu, điều này ảnh hưởng xấu đến việc đầu tư và tài chính của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, việc xác nhận quyền sở hữu tài sản và đánh giá giá trị vốn hóa thị trường của các công ty đã niêm yết trên sàn chứng khoán, đồng thời gây thiệt hại cho việc xúc tiến các hoạt động đầu tư và danh tiếng của Công ty Thâm Việt. Công ty Thâm Việt rất coi trọng việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tháng 10 năm 2023, Công ty Thâm Việt đã thuê đơn vị dịch vụ tư vấn hỗ trợ làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hy vọng có thể đẩy nhanh quá trình xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phục vụ tốt hơn cho các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp và đóng góp nhiều hơn cho nền kinh tế của Thành phố Hải Phòng.



Kính mong UBND thành phố Hải Phòng phối hợp với Sở Tài Nguyên, Cục Thuế, Sở Tài Chính, UBND huyện An Dương và Ban Quản lý Khu kinh tế đẩy nhanh tiến độ xử lý tổng thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Thâm Việt và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp thuê đất trong Khu công nghiệp An Dương.

Kết quả giải quyết:

- Tại cuộc họp ngày 18/01/2024, Công ty Thâm Việt có ý kiến chưa thống nhất về kết quả giải quyết và các nội dung liên quan đến đơn giá thuê đất, tiền thuê đất được phê duyệt; thời điểm xác định giá đất; diện tích hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp; miễn giảm tiền thuê đất; quyết toán tiền bồi thường giải phóng mặt bằng; đề nghị đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Thâm Việt và các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

- Ngày 26/01/2024 Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 398/STN&MT-QLĐĐ gửi Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng trao đổi nội dung giải quyết kiến nghị như sau:

+ Trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1621/QĐ-UBND ngày 12/6/2023 (được đính chính bởi Thông báo số 475/TB-UBND ngày 25/12/2023) về việc thu hồi đất do tự nguyện trả lại đất và điều chỉnh các quyết định cho thuê đất và phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả hàng năm đối với Công ty Thâm Việt để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Dương tại các xã: An Hòa, Hồng Phong, Bắc Sơn, huyện An Dương.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính, Cục Thuế thành phố Hải Phòng đã có Thông báo số 75/TB-CTHPH ngày 09/01/2024 về đơn giá thuê đất, tiền thuê đất, theo đó xác định đơn giá thuê đất, tiền thuê đất, thời điểm nộp tiền thuê đất gửi Công ty Thâm Việt. Sở Tài nguyên và Môi trường đã dự thảo Hợp đồng thuê đất gửi Công ty Thâm Việt từ ngày 10/01/2024, đến nay Công ty Thâm Việt vẫn chưa ký hợp đồng để chuyển lại cho Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Về tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Thâm Việt và các doanh nghiệp trong khu công nghiệp: Do Công ty Thâm Việt chưa ký hợp đồng thuê đất nên Sở Tài nguyên và Môi trường chưa hoàn thiện được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Thâm Việt.

+ Về miễn giảm tiền thuê đất: Đề nghị Công ty Thâm Việt lập hồ sơ miễn giảm gửi Cục Thuế thành phố để được xem xét, giải quyết.

+ Về quyết toán tiền giải phóng mặt bằng: Đề nghị Công ty Thâm Việt phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện An Dương và Sở Tài Chính để được giải quyết.

Nhằm giải quyết kiến nghị của doanh nghiệp về các nội dung trên, kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Cục Thuế thành phố, Sở Tài chính, UBND huyện An Dương rà soát, xem xét, trao

đổi và giải quyết kiến nghị của Công ty Thâm Việt, báo cáo kết quả về UBND thành phố.

2. Kiến nghị 2:

Nội dung kiến nghị:

Trình UBND thành phố Hải Phòng triển khai phần đất còn lại có diện tích đầu tư là 800 ha theo quy định tại “Thoả thuận hợp tác giữa Khu công nghiệp An Dương Hải Phòng – Thâm Quyến”. “Hiệp định hợp tác của Khu công nghiệp An Dương Hải Phòng – Thâm Quyến” quy định tổng diện tích đầu tư là 800 ha, tuy nhiên hiện tại diện tích sử dụng đất theo quy hoạch giai đoạn đầu là 207 ha, UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt 196 ha đất, thực tế bàn giao sử dụng đất là 192,6 ha. Hiện nay, Khu công nghiệp An Dương đã đầu tư hết đất, công ty Thâm Việt đang phải đối mặt với tình trạng không có đất, hơn nữa nhu cầu sử dụng đất của các doanh nghiệp trong khu ngày càng nhiều và nguồn cung cấp đất công nghiệp trong khu thiếu trầm trọng, điều này ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của Khu công nghiệp An Dương (Ngày 6 tháng 11 năm 2015 điều 4 khoản 5 Tuyên bố chung Việt Nam – Trung Quốc về việc thúc đẩy xây dựng và tích cực thu hút đầu tư đối với Khu công nghiệp An Dương (Hải Phòng) ở Việt Nam).

Kính mong lãnh đạo thành phố giúp đỡ Công ty Thâm Việt giải quyết vấn đề đất đai còn lại và tạo cơ hội phát triển cho Khu công nghiệp An Dương Việt Nam – Trung Quốc.

Kết quả giải quyết:

Kiến nghị của Công ty Thâm Việt liên quan đến việc giao đất ngoài phạm vi Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp An Dương – giai đoạn 1 (196,1 ha) nên Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng không có cơ sở để giải quyết kiến nghị về đất đai của doanh nghiệp.

3. Kiến nghị 3:

Nội dung kiến nghị:

Vấn đề giao đất trong khu. Trên diện tích đất 3,44 ha trong khu, có khoảng 49 hộ dân chưa được đền bù thu hồi GPMB, chiếm đất làm trục đường chính của Khu công nghiệp đã ảnh hưởng đến việc xây dựng hạ tầng và hình ảnh tổng thể của Khu công nghiệp. Đầu năm 2023, thành phố Hải Phòng chỉ đạo UBND huyện An Dương cam kết sẽ hoàn thành công tác GPMB và bàn giao đất cho Công ty Thâm Việt trong tháng 6 năm 2023, nhưng hiện nay tiến độ bị chậm lại, ảnh hưởng đến việc mở đường chính và công tác phát triển đất trong khu. Kiến nghị: Lãnh đạo thành phố phối hợp với UBND huyện An Dương đẩy nhanh tiến độ hoàn thành việc di dời và tái định cư cho người dân, đồng thời bàn giao đất cho Công ty Thâm Việt trong thời gian sớm nhất.

Kết quả giải quyết:

UBND huyện An Dương khẳng định, khu vực 3,44 ha hiện nay mới đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và không có hiện tượng chiếm đất của các hộ dân như phản ánh của Công ty Thâm Việt.



UBND huyện An Dương đã hoàn thành kiểm kê đối với diện tích 3,44 ha và đã chủ động làm việc cùng Công ty Thâm Việt trong quá trình thực hiện giải phóng mặt bằng khu vực này. Đề nghị Công ty Thâm Việt chủ động phối hợp cùng UBND huyện An Dương để sớm hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đối với diện tích 3,44 ha này.

4. Kiến nghị 4:

Nội dung kiến nghị:

Năm 2012, thành phố đã phê duyệt quy hoạch 11,5 ha đất xây dựng khu nhà ở đồng bộ cho chuyên gia và công nhân trong Khu công nghiệp An Dương. Năm 2020, Công ty Thâm Việt đã gửi đơn xin chủ trương đầu tư hạng mục dự án này, tuy nhiên thời điểm đó do thành phố Hải Phòng đang trình phê duyệt quy hoạch chung của thành phố nên tạm thời không chấp thuận đề xuất dự án đầu tư của Công ty Thâm Việt. Hiện nay, trong Khu công nghiệp đã có 37 doanh nghiệp đã đi vào hoạt động sản xuất, nhu cầu về nhà ở, sinh hoạt đồng bộ cho chuyên gia và công nhân không ngừng tăng lên, do cơ sở hạ tầng của Khu công nghiệp và xung quanh khu không thể đáp ứng, các doanh nghiệp trong khu phải di dời nhân viên ở những khu vực xa hơn, dẫn đến quản lý bất tiện và giá thành lao động cũng tăng lên. Công ty kính mong UBND thành phố Hải Phòng đẩy nhanh tiến độ phê duyệt đề xuất đầu tư khu nhà ở đồng bộ cho chuyên gia và công nhân của khu.

Kết quả giải quyết:

Trên cơ sở đề nghị của Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt tại Văn bản số 481/CV-TV ngày 17/4/2023 về việc đề nghị hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các trình tự thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng dự án Khu nhà ở cho công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp An Dương, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 1560/KHĐT-KTĐN ngày 10/5/2023 hướng dẫn về trình tự thủ tục đăng ký dự án đầu tư Khu nhà ở cho công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp An Dương gửi Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt.

Đề nghị Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt rà soát, hoàn thiện hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư khu nhà ở cho công nhân và chuyên gia của khu công nghiệp phù hợp với các quy hoạch, quy định hiện hành và gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét. Trường hợp cần hỗ trợ, giải đáp, đề nghị Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt liên hệ trực tiếp về Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn.

5. Kiến nghị 5:

Nội dung kiến nghị:

Về việc Công ty Thâm Việt và các doanh nghiệp trong khu được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp, Công ty Thâm Việt được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp “Miễn thuế TNDN trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 09 năm tiếp theo”, trong khi Cục thuế Hải Phòng không đồng ý mức ưu đãi trên. Doanh nghiệp trong khu được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 17% quy định trong giấy

chứng nhận đầu tư, trong khi Cục thuế thành phố Hải Phòng không công nhận, yêu cầu doanh nghiệp thực hiện theo 20%, làm giảm niềm tin của nhà đầu tư. Điều này dẫn đến việc thực thi không nhất quán chính sách của Chính phủ và ảnh hưởng đến niềm tin của các doanh nghiệp muốn đầu tư thêm vào khu công nghiệp.

Kính mong UBND thành phố Hải Phòng chỉ đạo Cục Thuế giữ lại chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp “Miễn thuế TNDN trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 09 năm tiếp theo”, các doanh nghiệp trong khu được hưởng ưu đãi thuế thu nhập 17% theo thỏa thuận trong giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Kết quả giải quyết:

Về việc này, Cục Thuế thành phố đã có Văn bản số 2882/CT-TTHT ngày 05/10/2020 về việc giải đáp chính sách thuế gửi hướng dẫn Công ty Thâm Việt thực hiện. Tại cuộc họp, Cục Thuế thành phố đã giải đáp, hướng dẫn Công ty Thâm Việt các quy định liên quan đến lĩnh vực quản lý thuế.

Trường hợp cần hướng dẫn thêm, đề nghị Công ty Thâm Việt có văn bản gửi Cục Thuế thành phố để được tiếp tục hỗ trợ.

6. Kiến nghị 6:

Nội dung kiến nghị:

Vấn đề xử lý giấy phép đủ điều kiện an ninh trật tự của khu Trung tâm tiếp đón. Công ty Thâm Việt xây dựng một trung tâm dịch vụ tổng hợp tại lô CC1 của khu, cung cấp chỗ ở cho nhân viên công ty và nhà quản lý, chuyên gia của các doanh nghiệp trong khu. Trung tâm tiếp đón đáp ứng các yêu cầu tại Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về tạm trú trong khu công nghiệp, đồng thời đáp ứng các điều kiện về xây dựng, quy hoạch, phòng cháy chữa cháy. Công ty Thâm Việt đã nhiều lần nộp đơn xin phép nhưng vẫn không xin được giấy phép an ninh trật tự, điều này đã ảnh hưởng đến dịch vụ của trung tâm dịch vụ tổng hợp đối với các nhà quản lý và chuyên gia của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp.

Kính mong UBND thành phố Hải Phòng, Công an thành phố Hải Phòng hỗ trợ, chỉ đạo Công an huyện An Dương làm thủ tục cấp phép an ninh trật tự cho Công ty Thâm Việt, để Công ty có thể hoàn tất các thủ tục pháp lý của trung tâm tiếp đón, hoạt động bên ngoài hợp pháp.

Kết quả giải quyết:

Trung tâm tiếp đón có mục đích để Công ty Thâm Việt sử dụng để tiếp đón khách hàng, không phải là cơ sở lưu trú theo quy định tại Điều 32 Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam năm 2014. Do vậy, việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự đối với cơ sở lưu trú cho Trung tâm tiếp đón của Công ty Thâm Việt là chưa phù hợp.

Trường hợp Công ty Thâm Việt vẫn có nhu cầu đề nghị cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự này, đề nghị Công ty Thâm Việt liên hệ về Công an thành phố để được hướng dẫn.



Trên đây là kết quả giải quyết các kiến nghị của Công ty Thâm Việt, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng trân trọng tổng hợp và báo cáo./.

(Gửi kèm theo:

- Văn bản số 2882/CT-TTHT ngày 05/10/2020 của Cục thuế thành phố về việc giải đáp chính sách thuế;
- Văn bản số 1560/KHĐT-KTĐN ngày 10/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn trình tự thủ tục đăng ký dự án đầu tư Khu nhà ở cho công nhân và chuyên gia KCN An Dương)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: KHĐT, TNMT, XD;
- Công an TP;
- Cục Thuế TP;
- UBND huyện An Dương;
- Công ty TNHH Liên hợp đầu tư Thâm Việt;
- TB, PTB Chu Đức Anh;
- Các phòng: QLĐT, QH XD, TNMT;
- Lưu: VP, DN&GSĐT. *tr*



TRƯỞNG BAN

Lê Trung Kiên

Số 1560 /KHĐT-KTĐN

Hải Phòng, ngày 10 tháng 5 năm 2023

V/v hướng dẫn trình tự thủ tục đăng ký
dự án đầu tư Khu nhà ở cho công nhân
và chuyên gia KCN An Dương

Kính gửi: Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt

(Đ/c: Khu công nghiệp An Dương, Xã Hồng Phong, Huyện An Dương, TP. Hải Phòng)

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Văn bản số 481/CV-TV ngày 17/4/2023 của Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt về việc đề nghị hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các trình tự thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng dự án Khu nhà ở cho công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp An Dương. Theo đó, Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt có kế hoạch đầu tư dự án đầu tư như sau:

- Tên dự án: Khu nhà ở cho công nhân và chuyên gia KCN An Dương
- Địa điểm: xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng
- Diện tích đất, mặt bằng dự kiến sử dụng: 115.203,28 m².
- Mục tiêu dự án:
 - + Khai thác quỹ đất để xây dựng Khu nhà ở cho công nhân, chuyên gia làm việc tại KCN An Dương và các KCN phía Tây Bắc của thành phố Hải Phòng.
 - + Khai thác quỹ đất thương mại trong phạm vi dự án để bán hoặc cho thuê theo cơ chế thương mại cho các đối tượng khác.
 - + Xây dựng khu nhà ở cho công nhân, chuyên gia và các công trình tiện ích (trường mầm non, trung tâm thương mại - dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật) phù hợp với điều kiện tự nhiên, xã hội; bảo đảm vệ sinh môi trường, và cảnh quan thiên nhiên và phù hợp với quy hoạch chung của thành phố Hải Phòng.
- Quy mô dự án bao gồm các hạng mục xây dựng công trình sau:
 - + Nhà ở hộ gia đình (công nhân, chuyên gia)
 - + Nhà ở hộ độc thân (công nhân, chuyên gia)
 - + Trường mầm non
 - + Trung tâm thương mại, dịch vụ
 - + Hạ tầng kỹ thuật (Giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp - thoát nước, vệ sinh môi trường...).

Đối chiếu với quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, đất đai và các quy định có liên quan cho thấy:

- Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở cho công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp An Dương là Dự án sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở: “*Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án*”.

- Căn cứ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP): “*Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan*”.

- Căn cứ quy định tại Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: “*1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan. 2. Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. 3. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại cùng một địa điểm thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như quy định tại mục 1 Chương II Thông tư này”.*

- Căn cứ quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư, dự án đầu tư nêu trên thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố.

Từ những căn cứ pháp lý trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt như sau:

1. Trình tự thủ tục về đầu tư:

Đề nghị nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư và Điều 31 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; và nộp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Sau khi nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hợp lệ của nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các quy định pháp luật hiện hành, chủ trì cùng các Sở, ngành, đơn vị có liên quan thẩm định đề xuất của nhà đầu tư, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết thủ tục cho nhà đầu tư.

2. Trình tự thủ tục về đất đai, xây dựng:

Đề nghị Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt liên hệ với các cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện An Dương để được hướng dẫn cụ thể và cập nhật các thông tin về quy hoạch xây dựng; quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở; hiện trạng khu đất dự kiến đăng ký địa điểm thực hiện dự án, v.v... nhằm xác định tính khả thi của dự án đồng thời làm cơ sở để giải trình các nội dung đề xuất nhu cầu sử dụng đất, sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan trong quá trình lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

Trường hợp cần thêm thông tin chi tiết đề nghị liên hệ: Sở Kế hoạch và Đầu tư (Phòng Kinh tế đối ngoại) - Số 01 Đinh Tiên Hoàng, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; số điện thoại: (0225) 3841008 hoặc 0913553542 - Chuyên viên phụ trách: Nguyễn Kim Oanh.

Trên đây là một số nội dung hướng dẫn của Sở Kế hoạch và Đầu tư, kính gửi Công ty TNHH Liên hợp Đầu tư Thâm Việt biết và thực hiện.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGD T.T.H.Yến;
- Lưu: VT, KTĐN(N.K.O).



Trần Thị Hải Yến

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HẢI PHÒNG

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

Số: 2882 /CT-TTHT
V/v giải đáp chính sách thuế

Hải Phòng, ngày 05 tháng 10 năm 2020

Kính gửi: Công ty TNHH liên hợp đầu tư Thâm Việt

Mã số thuế: 0200880866

Địa chỉ: KCN An Dương, X.Hồng Phong, H.An Dương, TP Hải Phòng

Cục Thuế TP Hải Phòng nhận được công văn số 255/CV-TV đề ngày 10/09/2020 của Công ty TNHH liên hợp đầu tư Thâm Việt, nội dung đề nghị hướng dẫn về chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN).

Về vấn đề này, Cục Thuế TP Hải Phòng có ý kiến như sau:

Căn cứ quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12, Luật số 32/2013/QH13 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật số 14/2008/QH12), Luật số 71/2014/QH13 (sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế); Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008, Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011, Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ; Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008, Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012, Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính thì: **Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản không thuộc đối tượng ưu đãi thuế TNDN (kể cả ưu đãi về thuế suất và thời gian miễn, giảm thuế)**. Trong đó: Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất.

Căn cứ Điểm 19 Mục V Phần A Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư: "19. Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ quyết định";

Căn cứ Điều 15, Điều 16 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 quy định ưu đãi thuế TNDN, theo đó không ưu đãi về thuế TNDN đối với danh mục lĩnh vực đầu tư theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006;



Căn cứ Điều 20 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định Hiệu lực thi hành:

“1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

2. Doanh nghiệp **đang hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp** theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 09/2003/QH11, Luật Dầu khí và các văn bản pháp luật của Chính phủ ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được hưởng các ưu đãi theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 09/2003/QH11, Luật Dầu khí và các văn bản pháp luật của Chính phủ đã ban hành cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm mức thuế suất ưu đãi và thời gian miễn, giảm thuế) thấp hơn mức ưu đãi quy định của Nghị định này thì doanh nghiệp được áp dụng ưu đãi thuế theo quy định của Nghị định này cho thời gian còn lại”;

Căn cứ Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 hướng dẫn về thuế TNDN tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính:

- Tại khoản 4 Điều 10 sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 6 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC quy định về dự án đầu tư mở rộng;

- Tại khoản 2 Điều 12 sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 20 Thông tư số 78/2014/TT-BTC quy định ưu đãi về thời gian miễn thuế, giảm thuế như sau:

“4. Thời gian miễn thuế, giảm thuế quy định tại Điều này được tính liên tục từ năm đầu tiên doanh nghiệp có thu nhập chịu thuế từ dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi thuế. Trường hợp doanh nghiệp không có thu nhập chịu thuế trong ba năm đầu, kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án đầu tư mới thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ tư dự án đầu tư mới phát sinh doanh thu.

...”;

- Tại khoản 2 Điều 13 sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 23 Thông tư số 78/2014/TT-BTC quy định:

“3. Doanh nghiệp mới thành lập từ dự án đầu tư đã được cấp Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày 01/01/2014 nhưng đang trong quá trình đầu tư, chưa đi vào hoạt động, chưa phát sinh doanh thu thì được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo dự án đầu tư mới theo quy định tại Luật số 32/2013/QH13; Luật số 71/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

...”;

Căn cứ Điều 6 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 20 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định như sau:

“3. Miễn thuế 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới quy định tại Khoản 4 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính và thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại **Khu công nghiệp** (trừ Khu công nghiệp nằm trên địa bàn có điều kiện – kinh tế xã hội thuận lợi).

Địa bàn có điều kiện - kinh tế xã hội thuận lợi quy định tại khoản này là các quận nội thành của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc trung ương và các đô thị loại I trực thuộc tỉnh, không bao gồm các quận của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc trung ương và các đô thị loại I trực thuộc tỉnh mới được thành lập từ huyện kể từ ngày 01/01/2009; trường hợp khu công nghiệp nằm trên cả địa bàn thuận lợi và địa bàn không thuận lợi thì việc xác định ưu đãi thuế đối với khu công nghiệp căn cứ vào vị trí thực tế của dự án đầu tư trên thực địa.

Việc xác định đô thị loại đặc biệt, loại I quy định tại khoản này thực hiện theo quy định tại Nghị định 42/2009/NĐ-CP ngày 07/5/2009 của Chính phủ quy định về phân loại đô thị và văn bản sửa đổi Nghị định này (nếu có);

Căn cứ Khoản 5 Điều 10 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế, trong đó hướng dẫn về khai bổ sung hồ sơ khai thuế;

Tại điểm 3 công văn số 4125/BTC-TCT ngày 23/3/2009 của Bộ Tài chính V/v thu thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển quyền thuê đất trong KCN, KCX hướng dẫn: “3. Từ ngày 1/1/2009, các doanh nghiệp kinh doanh phát triển hạ tầng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư phát triển hạ tầng sau đó cho các DN khác trong KCN, KCX thuê lại đất đã phát triển hạ tầng thì thực hiện nộp thuế thu nhập theo quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12, Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ và Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN”;

Tại công văn số 13480/BTC-TCT ngày 23/9/2009 của Bộ Tài chính v/v thuế thu nhập đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN hướng dẫn: “...Căn cứ các quy định nêu trên thì: Doanh nghiệp thành lập trước ngày 1/1/2009, có dự án đầu tư phát triển hạ tầng KCN, KCX, KCNC và dự án được giao đất, cho thuê đất trước ngày 1/1/2009 để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sau đó các doanh nghiệp này thực hiện đầu tư phát triển hạ tầng và cho các doanh nghiệp trong KCN, KCX, KCNC thuê lại đất đã phát triển hạ tầng thì thu nhập từ hoạt



động này là thu nhập từ hoạt động kinh doanh phát triển hạ tầng và được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định.

Các dự án đầu tư này đang được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp thì tiếp tục được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp cho thời gian ưu đãi còn lại căn cứ theo các điều kiện mà dự án đầu tư đáp ứng.”.

Từ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH liên hợp đầu tư Thâm Việt thành lập mới năm 2008, được giao đất sau ngày 01/01/2009 để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp An Dương sau đó cho các doanh nghiệp khác thuê lại đất đã phát triển hạ tầng, bán nhà xưởng trong khu công nghiệp thì thu nhập của Công ty từ hoạt động này là thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và không được hưởng ưu đãi thuế TNDN.

Đối với các khoản thu nhập khác của Công ty như: doanh thu đối với hoạt động chỉ cho thuê văn phòng, nhà xưởng (không gắn với cho thuê lại đất), doanh thu cung cấp nước, doanh thu xử lý nước thải...thì Công ty được hưởng ưu đãi thuế TNDN như sau:

- Nếu các khoản thu nhập khác của Công ty thuộc dự án đầu tư cấp lần đầu hoặc thu nhập thuộc dự án đầu tư mở rộng đáp ứng một trong đáp ứng một trong ba tiêu chí nêu tại Khoản 4 Điều 10 Thông tư số 96/2015/TT-BTC phát sinh tại địa bàn ưu đãi (KCN An Dương) thì khoản thu nhập này của Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm và giảm 50% thuế TNDN trong 04 năm tiếp theo (hoặc từ năm thứ 4 nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong ba năm đầu).

- Nếu Công ty phát sinh các khoản thu nhập khác không thuộc dự án đầu tư cấp lần đầu, thu nhập không thuộc dự án đầu tư mở rộng đáp ứng một trong ba tiêu chí nêu tại Khoản 4 Điều 10 Thông tư số 96/2015/TT-BTC thì các khoản thu nhập này không thuộc thu nhập được ưu đãi thuế TNDN.

Cục Thuế TP Hải Phòng có ý kiến đề Công ty TNHH liên hợp đầu tư Thâm Việt biết và thực hiện theo đúng quy định các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. / .lex

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban lãnh đạo cục;
- Phòng. NVDTPC, TTKT2;
- Website Cục Thuế;
- Lưu VT, TTHT (6b) ✓



Vũ Huy Khuê