

Số: 4253 /BC-SCT

Hưng Yên, ngày 14 tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO
Thực hiện tháo gỡ vướng mắc trong triển khai CCN Thiện Phấn, xã Tiên Lữ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện chỉ đạo của đồng chí Lê Quang Hòa - Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 1555/VP-KT1 ngày 24/8/2026 của Văn phòng UBND tỉnh về việc tháo gỡ vướng mắc trong triển khai CCN Thiện Phấn;

Trên cơ sở Báo cáo của các cơ quan, đơn vị, Sở Công Thương tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh như sau:

I. Tình hình triển khai thực hiện các dự án đầu tư:

1. Dự án CCN Thiện Phấn:

1.1. Về thủ tục pháp lý:

- CCN Thiện Phấn được UBND tỉnh thành lập tại Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 18/5/2022; điều chỉnh tại Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 07/3/2024 và số 1375/QĐ-UBND ngày 19/6/2025.

- UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1893/QĐ-UBND ngày 11/9/2023.

- Bộ Tài nguyên & Môi trường phê duyệt Báo cáo Đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1053/QĐ-BTNMT ngày 17/4/2024.

- Dự án đã được HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết số 519/NQ-HĐND ngày 01/12/2024 Chuyển mục đích sử dụng đất.

- Về trích lục vị trí, ranh giới khu đất: Tổng diện tích là: 321.456 m² (32,14ha); trong đó: diện tích đất Cụm công nghiệp Thiện Phấn 221.538 m² (22,15ha), diện tích khu đất Công ty CP Nhựa Hưng Yên giai đoạn 1 là 26.305,9 m² (2,63ha); Diện tích khu đất Công ty CP Nhựa Hưng Yên giai đoạn 2 là 73.611,1 m² (7,36ha).

1.2. Về giải phóng mặt bằng CCN:

Diện tích GPMB 22,15 ha với 257 hộ. Cụ thể:

+ Đã rà soát xong nguồn gốc đất của 257 hộ, UBND xã Tiên Lữ đã ban hành Thông báo thu hồi đất 257 hộ;

+ UBND xã phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ với diện tích là 2,66 ha (đạt 12%), của 38 hộ (đạt 14%). Trong đó: đã chi trả tiền cho 27 hộ với diện tích 1,71ha; 09 hộ chưa thực hiện chi trả tiền BTHT với diện tích 0,88ha; 01 hộ đã chi trả nhưng không nhận tiền, với diện tích: 0,07 ha.

2. Dự án của Công ty cổ phần Nhựa Hưng Yên

2.1. Về thủ tục pháp lý:

- Chủ trương đầu tư: UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 28/4/2021, với Quy mô diện tích đất, mặt bằng sử dụng: khoảng 21.456m² (2,1ha).

- Dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho phép Công ty Cổ phần nhựa Hưng Yên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 26.305,9m² (2,63ha), bao gồm cả hành lang đường ĐT.376 tại Công văn số 1318/UBND-KT2 ngày 23/6/2021; Công văn số 875/UBND-KT2 ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận lại chủ trương cho phép Công ty nhận chuyển nhượng.

- UBND tỉnh đồng ý chủ trương điều chỉnh dự án của Công ty cổ phần Nhựa Hưng Yên trên địa bàn xã Thiện Phấn, huyện Tiên Lữ tại Thông báo số 88/TB-UBND ngày 31/3/2022. Trong đó, đối với khu đất khoảng 83.520 m² (tổng diện tích đất thu hồi khoảng 99.917 m², diện tích đất làm hành lang đường và sông khoảng 16.397 m², diện tích này bao gồm cả diện tích đã được phép nhận chuyển nhượng)

- Ngày 26/9/2025, UBND tỉnh Hưng Yên đã có Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư số 08/QĐ-UBND cho dự án “Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ chất dẻo, tre, gỗ, giấy”. Theo đó, UBND tỉnh đã chấp thuận điều chỉnh tiến độ của dự án kể từ ngày được cấp quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư như sau: “Tháng thứ 01 – tháng thứ 06: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý; Tháng thứ 07 – tháng thứ 17: Xây dựng các hạng mục công trình; Tháng thứ 18 – tháng thứ 23: Lắp đặt trang thiết bị và đưa một phần dự án đi vào hoạt động; Tháng thứ 24: Hoàn thiện các hạng mục công trình và đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động”

2.2. Về giải phóng mặt bằng:

- Đối với phần diện tích đất 2,1 ha theo chấp thuận tại Công văn số 1318/UBND-KT2 ngày 23/6/2021 của UBND tỉnh: Đến nay đã thực hiện cơ bản xong các thủ tục pháp lý nhận chuyển nhượng, còn 01 hộ gia đình ông Trần Văn Chỉ diện tích 686,9m² chưa đồng thuận.

- Đối với phần diện tích đất 7,36 ha đất theo Thông báo số 88/TB-UBND ngày 31/3/2022 của UBND tỉnh:

Công ty đã chủ động tự thỏa thuận và nhận chuyển nhượng của các hộ dân. Đến thời điểm hiện tại công ty đã cơ bản thỏa thuận được khoảng 23.691m² (2,4ha). Tuy nhiên, phần diện tích này chưa được UBND tỉnh chấp thuận cho chuyển nhượng.

II. Khó khăn, vướng mắc

1. Việc triển khai công tác thu hồi đất của 2 dự án theo 2 cơ chế chính sách khác nhau (một dự án thu hồi đất thuộc trường hợp sử dụng đất thông qua hình thức *nhận chuyển nhượng* quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013, một dự án thuộc trường hợp *Nhà nước thu hồi đất* theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013), dẫn đến cơ chế chính sách khác nhau (được áp dụng 02 loại giá khác nhau và giá nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần nhựa Hưng Yên cao hơn giá bồi thường, hỗ trợ của CCN Thiện Phấn khoảng 20-25 triệu đồng/sào). Qua đó ảnh hưởng lớn đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng do người dân không đồng thuận, có tâm lý so sánh giá...làm ảnh hưởng, kéo dài tiến độ thực hiện dự án.

2. Đến nay, Thông báo số 88/TB-UBND ngày 31/3/2022, gia hạn tại Văn bản số 375/UBND-TH ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh đã hết hiệu lực. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Nhựa Hưng Yên chưa nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo nội dung tại Thông báo số 88/TB-UBND và Văn bản số 375/UBND-TH; vì vậy, theo quy định của pháp luật hiện hành phần diện tích 7,36ha đã được UBND tỉnh đồng ý về chủ trương điều chỉnh dự án Công ty cổ phần Nhựa Hưng Yên (giai đoạn 2) không thể thực hiện.

3. Diện tích đất Dự án của Công ty CP Nhựa Hưng Yên đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương điều chỉnh giai đoạn 2 (*chưa được UBND tỉnh chấp thuận cho chuyển nhượng*) và Dự án của CCN Thiện Phấn đang có sự chùng lún về ranh giới sử dụng đất. Công ty CP Nhựa Hưng Yên đã tự thỏa thuận được diện tích khoảng 2,4ha/7,36ha.

III. Giải pháp tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc.

1. Đề có cơ sở tiếp tục triển khai dự án CCN Thiện Phấn, đề nghị UBND tỉnh gia hạn tiến độ thực hiện dự án (*theo Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 CCN Thiện Phấn đến hết tháng 5/2026 hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và đưa CNN vào hoạt động*);

2. Công ty Cổ phần nhựa Hưng Yên thực hiện triển khai dự án giai đoạn 1 với diện tích 2,63ha (*còn 01 hộ chưa đạt được thỏa thuận, diện tích 686,9m²*) theo đúng chủ trương đầu tư tại Quyết định số 20/QĐ-UBND, điều chỉnh tại Quyết định 08/QĐ-UBND đã được UBND tỉnh chấp thuận.

3. Đối với diện tích khoảng 7,36ha đã được UBND tỉnh đồng ý về chủ trương điều chỉnh dự án, nhưng chưa được UBND tỉnh chấp thuận cho nhận chuyển nhượng: “Sau khi Cụm Công nghiệp Thiện Phấn hoàn tất các thủ tục

đầu tư hạ tầng theo quy định của pháp luật, Công ty Nhựa Hưng Yên là nhà đầu tư thứ cấp”

3.1. Công ty cổ phần Nhựa Hưng Yên và Công ty TNHH Sơn Tùng (*Chủ đầu tư CNN Thiện Phiến*) tự thỏa thuận, thống nhất về diện tích 2,4ha/7,36ha mà Công ty cổ phần Nhựa Hưng Yên đã nhận chuyển nhượng;

3.2. Công ty TNHH Sơn Tùng tiếp tục thực hiện đền bù, GPMB phần diện tích 4,96ha ($4,96ha = 7,36ha - 2,4ha$) mà Công ty cổ phần Nhựa Hưng Yên được UBND tỉnh đồng ý về chủ trương điều chỉnh dự án giai đoạn 2 (*chưa được UBND tỉnh chấp thuận cho chuyển nhượng*).

IV. Đề xuất, kiến nghị.

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các Nhà đầu tư sớm triển khai thực hiện dự án đầu tư, Sở Công Thương đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo các sở, ngành, đơn vị:

1. Sở Công Thương

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương thẩm định hồ sơ điều chỉnh tiến độ CCN Thiện Phiến theo đúng quy định.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Hướng dẫn 02 Công ty các thủ tục về lĩnh vực đất đai, môi trường đảm bảo theo đúng quy định.

3. Sở Tài chính

- Chủ trì, phối hợp với các sở ngành liên quan hướng dẫn 02 Công ty hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đầu tư đảm bảo theo quy định;

- Đơn đốc, giám sát Công ty cổ phần Nhựa Hưng Yên thực hiện triển khai dự án giai đoạn 1 với diện tích 2,63ha theo Quyết định số 20/QĐ-UBND và Quyết định 08/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

4. UBND xã Tiên Lữ

- Tiếp tục thực công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định;
- Xây dựng đường găng tiến độ về công tác GPMB (Giải phóng xong toàn bộ dự án trước 31/12/2026 theo cam kết của chủ đầu tư CCN)

- Kịp thời tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các sở ngành liên quan giải quyết các khó khăn vướng mắc trong công tác GPMB.

5. Công ty Cổ phần nhựa Hưng Yên

- Khẩn trương hoàn thành việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 686,9m² của 01 hộ dân còn lại (*Theo Công văn số 875/UBND-KT2 ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận lại chủ trương cho phép công ty*

nhận chuyển nhượng), báo cáo UBND tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND xã Tiên Lữ và các đơn vị liên quan nghiên cứu, hướng dẫn thủ tục cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất diện tích đất đã được nhận chuyển nhượng.

- Đối với đề xuất mở rộng dự án của Công ty CP Nhựa Hưng Yên (mở rộng 7,36 ha, toàn bộ dự án sau khi mở rộng có diện tích 9,99ha):

Thông nhất phương án xử lý với Công ty TNHH Sơn Tùng về phần diện tích khoảng 2,4 ha đã nhận thỏa thuận, với vai trò là nhà đầu tư thứ cấp, có trách nhiệm tuân thủ các quy định của nhà đầu tư thứ cấp đối với Chủ đầu tư hạ tầng CCN Thiện Phiến.

6. Công ty TNHH Sơn Tùng (Chủ đầu tư CCN Thiện Phiến)

- Thống nhất phương án xử lý với Công ty CP Nhựa Hưng Yên về phần diện tích khoảng 2,4 ha Công ty CP Nhựa Hưng Yên đã nhận thỏa thuận trong 7,36ha được UBND tỉnh đồng ý về chủ trương điều chỉnh dự án nhưng chưa được UBND tỉnh chấp thuận cho phép nhân chuyển nhượng,

- Tập trung mọi nguồn lực đẩy nhanh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng (bao gồm cả 7,36 ha đất nêu trên) hoàn thiện thủ tục giao đất, cho thuê đất và đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Thực hiện điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật CCN Thiện Phiến và đẩy nhanh tiến độ đầu tư dự án CCN theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh tại Kế hoạch số 220/KH-UBND ngày 09/6/2026.

- Tiếp nhận dự án mở rộng sản xuất (khoảng 7,36 ha) của Nhà đầu tư thứ cấp là Công ty CP nhựa Hưng Yên thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng CCN Thiện Phiến để mở rộng sản xuất, đảm bảo sự đồng bộ, tập trung của dự án nhựa.

(Gửi kèm theo Báo cáo số 913/BC-SNNMT ngày 09/9/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công văn số 5635/STC-TCDNKTTT&TN ngày 07/9/2026 của Sở Tài chính).

Sở Công Thương báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD Sở;
- Các phòng, đơn vị;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLCN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ký bởi: Sở Công thương (M)



Nguyễn Xuân Bắc