

Số: 14 /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày 05 tháng 01 năm 2021

THÔNG BÁO

Về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất dự án Nhà máy nhựa Phúc Hà Dung Quất tại xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi do Công ty TNHH MTV nhựa Phúc Hà Dung Quất làm nhà đầu tư

Kính gửi: - Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;
- Công ty TNHH MTV nhựa Phúc Hà Dung Quất.

Ngày 30/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi tổ chức cuộc họp thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất dự án Nhà máy nhựa Phúc Hà Dung Quất tại xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi do Công ty TNHH MTV nhựa Phúc Hà Dung Quất làm nhà đầu tư. Tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Tài chính (vãng); UBND huyện Bình Sơn (vãng); Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; UBND xã Bình Chánh và đại diện Công ty TNHH MTV nhựa Phúc Hà Dung Quất.

Sau khi nghe Công ty TNHH MTV nhựa Phúc Hà Dung Quất (sau đây viết tắt là Công ty) trình bày chi tiết về địa điểm đầu tư, hiện trạng sử dụng đất, ranh giới diện tích đất và nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án Nhà máy nhựa Phúc Hà Dung Quất tại xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; trên cơ sở dự án đầu tư, Kết luận thanh tra số 05/KL-UBND ngày 18/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh, các tài liệu có liên quan và ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các Sở, ngành, địa phương dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi kết luận như sau:

I. Hồ sơ, vị trí, diện tích, nguồn gốc, quy mô và tiến độ thực hiện dự án

1. Hồ sơ Dự án:

- Đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 17/12/2021 của Công ty, với diện tích 87.297,2 m², thời hạn 50 năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Hồ sơ dự án đầu tư; Quyết định số 310/QĐ-BQL ngày 22/9/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà máy nhựa Phúc Hà - Dung Quất; điều chỉnh lần 2 tại Quyết định số 49/QĐ-BQL ngày 11/3/2020; điều chỉnh lần 3 tại Quyết định số 63/QĐ-BQL ngày 24/3/2020; chấp thuận điều chỉnh đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 174/QĐ-BQL ngày 24/8/2021.

- Bản đồ địa chính khu đất.

2. Vị trí, diện tích, nguồn gốc đất:

- Vị trí khu đất: Xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tổng diện tích: 87.297,2 m²; trong đó:

Giai đoạn 1: 49.471,2 m² (UBND tỉnh đã giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 22/9/2021), gồm đất trồng cây lâu năm (CLN) 49.241,2 m²; DGT 230,0 m².

Giai đoạn 2: 37.826,0 m² (chưa giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi), gồm đất CLN 37.826,0 m².

Vị trí khu đất được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (*Bản đồ khu đất được Biên tập từ tờ Bản đồ địa chính số 21, 22, 33, 69 xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn*) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi thực hiện ngày 05/3/2021.

- Nguồn gốc đất: đất UBND xã Bình Chánh, đang quản lý và đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

3. Quy mô và tiến độ thực hiện dự án:

- Sản xuất sản phẩm từ Plastic (PPR 5.000 tấn/năm; HDPE 6.300 tấn/năm; uPVC 7.300 tấn/năm).

- Tổng vốn đầu tư: 471,82 tỷ đồng, trong đó:

Giai đoạn 1: 171,82 tỷ đồng; vốn góp của nhà đầu tư 60,00 tỷ đồng (chiếm 35%), vốn huy động 111,82 tỷ đồng (chiếm 65%);

Giai đoạn 2: 300,00 tỷ đồng; vốn góp của nhà đầu tư 105,00 tỷ đồng (chiếm 35%), vốn huy động 195,00 tỷ đồng (chiếm 65%).

- Tiến độ thực hiện dự án:

Giai đoạn 1: Xây dựng hoàn thành từ khi có Giấy phép xây dựng cho giai đoạn 1 (12/2019) đến hết quý 4 năm 2020.

Giai đoạn 2: Xây dựng hoàn thành trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng cho giai đoạn 2.

II. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất

- Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Vị trí dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, được UBND tỉnh phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 huyện Bình Sơn tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 12/11/2020.

- Sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành: Dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết thuộc khu kinh tế, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung

Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi thẩm định thiết kế cơ sở tại Công văn số 1791/BQL-QHXD ngày 01/10/2019.

- Tác động môi trường do sử dụng đất: Dự án Nhà máy nhựa Phúc Hà Dung Quất được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án tại Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 22/6/2018.

- Về mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình: Dự án Nhà máy Nhựa Phúc Hà - Dung Quất đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp Giấy phép xây dựng số 62/2019/GPXD-BQL ngày 10/12/2019 cho Công ty TNHH MTV Nhựa Phúc Hà Dung Quất với diện tích 49.471,2m² tại xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn thuộc Khu công nghiệp phía Tây Khu kinh tế Dung Quất, gồm các hạng mục chính như sau: Đường giao thông: Không ghi diện tích; Sân bãi tập kết hàng hóa: Không ghi diện tích; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và điện chiếu sáng: Không ghi diện tích; Nhà bảo vệ: 21,6m²; Nhà xe: 440m²; Nhà kho nguyên liệu: 2.625m²; Nhà xưởng sản xuất (02 nhà): Nhà xưởng sản xuất số 01: 4.912,4m²; Nhà xưởng sản xuất số 02: 5.293,4m²; Nhà chức năng+ nhà điều hành+ nhà ăn ca: 1.285,8m²; Nhà chứa rác thải nguy hại và rác sinh hoạt: 24m²; Tường rào: Không ghi diện tích; Các hạng mục ngầm: Đai nước tiểu cảnh, PCCC 150,7m²; trạm nước sản xuất 50m²; bể nước sinh hoạt 50m²; bể xử lý nước thải 68m².

- Về tài sản công: UBND xã Bình Chánh xác định phần diện tích đất trong khu vực dự án không có tài sản công.

- Về ký quỹ đầu tư: Hồ sơ chưa thể hiện việc ký quỹ đầu tư theo quy định.

- Về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương: Diện tích 87.297,2 m² cho thuê đất để xây dựng công trình đáp ứng được nhu cầu về diện tích để thực hiện dự án, quỹ đất của địa phương đáp ứng đủ để cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Đề nghị nhà đầu tư làm việc với địa phương để hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

2. Thẩm định điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất

- Loại dự án đầu tư và đối tượng phải áp dụng điều kiện cho thuê đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: Dự án Nhà máy nhựa Phúc Hà Dung Quất của Công ty phải thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất.

- Về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ: Hồ sơ chưa thể hiện việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư.

- Về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư: Dự án có diện tích 87.297,2 m² cho thuê đất với tổng vốn đầu tư 471,82 tỷ đồng, được thẩm định trong quá trình quyết định chủ trương đầu tư.

- Điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác: Dự án đã được thanh tra và có trong Kết luận thanh tra số 05/KL-UBND ngày 18/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh việc chấp hành pháp luật đối với các dự án đầu tư ngoài ngân sách trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất (từ năm 2007 đến năm 2021). Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi có trách nhiệm rà soát các nội dung cần phải khắc phục theo nội dung Kết luận thanh tra này trước khi xem xét, quyết định cho Công ty thuê đất theo quy định.

III. Ý kiến kết luận:

1. Qua ý kiến của các Sở, ngành và địa phương tại cuộc họp ngày 30/12/2021 tại Sở Tài nguyên và Môi trường, dự án Nhà máy nhựa Phúc Hà Dung Quất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nên đủ điều kiện hình thành Dự án để thực hiện các bước tiếp theo.

2. Yêu cầu bổ sung, hoàn thiện một số nội dung sau:

- Đối với phần diện tích 4,9ha (giai đoạn 1): Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi có trách nhiệm hướng dẫn Công ty lập thủ tục thuê đất theo quy định. Công ty có trách nhiệm làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi để thực hiện ký quỹ đầu tư trước khi thuê đất theo quy định.

- Đối với phần diện tích 3,7ha (giai đoạn 2): Công ty chủ động làm việc với chính quyền địa phương và các đơn vị có liên quan hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi có trách nhiệm thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Yêu cầu Công ty tiếp thu ý kiến các thành viên tham dự họp thẩm định, báo cáo giải trình, bổ sung hồ sơ theo nội dung nêu trên và nộp hồ sơ vào Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi để thực hiện các bước tiếp theo, đồng thời chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và môi trường.

Nay thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi để Công ty triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thanh tra tỉnh;
- UBND huyện Bình Sơn;
- GD Sở, các PGD Sở;
- Vp Sở, Thanh tra Sở, QLĐĐ(dst-tuan);
- Lưu: VT.

Q. GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Trung