

TỜ TRÌNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường thuê đất để thực hiện dự án: Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Minh Cường 2 tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐND ngày 07/7/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua danh mục bổ sung công trình, dự án phải thu hồi đất và danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ sang đất phi nông nghiệp năm 2022 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 11/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Đức Phổ;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường (chủ đầu tư) tại Đơn xin thuê đất ngày 14/12/2022; đề nghị của UBND phường Phổ Minh tại Tờ trình số 78/TTr-UBND ngày 15/12/2022; UBND thị xã Đức Phổ tại Công văn số 3201/UBND ngày 20/12/2022 thì hiện nay dự án đã thực hiện hoàn thành những nội dung sau:

1. Về chủ trương đầu tư thực hiện dự án: UBND tỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Minh Cường 2 tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 24/5/2019; Sở Kế hoạch và Đầu tư chấp thuận đề nghị giãn tiến độ đầu tư dự án tại Quyết định số 104/QĐ-SKHĐT ngày 04/6/2020; UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần thứ nhất tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 08/3/2022, điều chỉnh lần thứ 2 tại Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 12/01/2023.

2. Về chủ trương nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện Dự án: Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường được UBND tỉnh thông nhất cho Công ty được thoả thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện Dự án tại Công văn số 5967/UBND-KTN ngày 22/11/2022; trên cơ sở thống nhất của UBND tỉnh, Công ty đã thực hiện thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án với diện tích 4.618m².

3. Triển khai thực hiện theo chủ trương đầu tư dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Minh Cường 2 tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ:

- **Về diện tích:** Tổng diện tích khu đất là 4.618m² đã được UBND tỉnh cho phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Công văn số 5967/UBND-KTN ngày 22/11/2022.

- **Về môi trường:** Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 997/QĐ-UBND ngày 03/7/2023.

- **Về an toàn phòng cháy, chữa cháy:** Dự án đã được phòng cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 105/TD-PCCC ngày 26/4/2022.

- **Về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ:** Dự án có văn bản thoả thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 164/KQ-SKHĐT ngày 20/12/2022 ký giữa Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường và Sở Kế hoạch và Đầu tư, với số tiền ký quỹ là 180.000.000 đồng (*nhà đầu tư đã nộp đủ số tiền ký quỹ*).

- **Về phương án đấu nối giao thông:** Được UBND thị xã Đức Phổ thống nhất vị trí đấu nối dự án vào tuyến đường Ngô Quyền tại Công văn số 355/UBND-KTTH ngày 13/02/2019.

- **Về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất lúa theo quy định tại Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 và Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ:** Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường đã thực hiện xong việc nộp tiền bảo vệ phát triển đất chuyên trồng lúa nước chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp theo Thông báo số 559/TB-STC ngày 16/12/2022 của Sở Tài chính (*có giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước kèm theo*); Nhà đầu tư đã lập Phương án sử dụng tầng đất mặt của đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước, Phương án ghi ngày 30/9/2022 (đã được UBND thị xã Đức Phổ chấp thuận tại Công văn số 2636/UBND-KT ngày 31/10/2022) và được Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến thống nhất tại Công văn số 4058/SNNPTNT-TTBVTV ngày 11/11/2022.

- Ngoài các nội dung nêu trên; Dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Thông báo số 2051/TB-STNMT ngày 25/4/2023. Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường có Công văn số 12/CV-MC ngày 03/7/2023 về việc giải trình, bổ sung hồ sơ xin thuê đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Minh Cường 2; theo đó, nhà đầu tư đã bổ sung, hoàn thiện các nội dung yêu cầu tại Thông báo số 2051/TB-STNMT ngày 25/4/2023 nêu trên (*UBND thị xã Đức Phổ có Công văn số 1340/UBND-QLĐT ngày 08/5/2023 về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật nút giao vị trí đấu nối vào đường Ngô Quyền, lý trình Km0+844 (bên phải tuyến) và Công văn số 1882/UBND-QLĐT ngày 21/6/2023 về việc ý kiến đối với một số nội dung liên quan đến dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Minh Cường 2 (bổ sung)*).

4. Nội dung trình:

Qua kiểm tra hồ sơ và đối chiếu với các quy định nêu trên, hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường thuê đất để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Minh Cường 2 tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ đảm bảo quy định của pháp luật; Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh một số nội dung như sau:

4.1. Chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 4.618m² (đất LUC) của hộ gia đình, cá nhân do Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND tỉnh cho phép nhận chuyển nhượng tại Công văn số 5967/UBND-KTN ngày 22/11/2022 sang đất thương mại, dịch vụ để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Minh Cường 2 tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ.

Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 10, phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện ngày 14/12/2022.

4.2. Cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường thuê phần diện tích đất 4.618m² đã chuyển mục đích sử dụng đất tại Điểm 4.1 Tờ trình này để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Minh Cường 2 tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ.

- Thời hạn cho thuê đất: 49 năm kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đến ngày 24/5/2068 (*thời hạn hoạt động của dự án theo chủ trương đầu tư được duyệt*).

- Giá đất cho thuê theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

4.3. Sau khi có Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất của UBND tỉnh, Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Minh Cường thực hiện:

- Chịu trách nhiệm bóc, tách tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước thuộc phạm vi ranh giới thực hiện dự án trước khi san lấp mặt bằng; vận chuyển, sử dụng lớp đất mặt theo đúng Phương án sử dụng tầng đất mặt của đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước đã lập;

- Nộp tiền thuê đất, lệ phí địa chính cho Nhà nước, ký hợp đồng thuê đất, đồng thời thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy và chữa cháy.

Kính trình UBND tỉnh phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Hvd-Sh).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung