

Số: /STNMT-QLĐĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

V/v tham gia thẩm định dự án Khu dân cư phía Đông Bờ kè suối Tài Năng do Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Khánh Tường đề xuất

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1358/SKHĐT-KTĐN ngày 14/7/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định dự án Khu dân cư phía Đông Bờ kè suối Tài Năng do Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Khánh Tường đề xuất. Sau khi nghiên cứu hồ sơ dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Đông Bờ kè suối Tài Năng tại thị trấn Ba Tơ, huyện Ba Tơ được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện đúng theo quy định của Luật Đầu tư.

2. Quan điểm về việc đảm bảo điều kiện cấp Quyết định chủ trương đầu tư cho dự án: Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức họp thẩm định các điều kiện về đất đai đối với dự án Khu dân cư phía Đông Bờ kè suối Tài Năng tại thị trấn Ba Tơ, huyện Ba Tơ, ban hành Thông báo số 660/TB-STNMT ngày 20/02/2023. Theo đó, đề nghị nhà đầu tư chủ động phối hợp với UBND huyện thực hiện đầy đủ các nội dung tại ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến của UBND huyện Ba Tơ để tham mưu UBND tỉnh đúng quy định hiện hành.

3. Thông tin về đất đai thực hiện dự án:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua rà soát vị trí đề xuất dự án với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ba Tơ đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 823/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 thì vị trí đề xuất dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án Khu dân cư phía Đông bờ kè suối Tài Năng có trong danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 huyện Ba Tơ được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 31/12/2022.

- Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Dự án có phần diện tích đất trồng lúa khoảng 3,2ha, việc thực hiện dự án phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai 2013.

4. Về môi trường: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 thì Dự án này không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị chủ đầu tư dự án thực hiện các thủ tục hồ sơ môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

5. Thực hiện khu dân cư cần quan tâm:

- Đề nghị làm rõ mục đích, yêu cầu thực hiện dự án khu dân cư theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Ba Tơ cũng như của tỉnh Quảng Ngãi.

- Đánh giá nhu cầu về phát triển nhà ở đúng theo định hướng của HĐND tỉnh và của UBND tỉnh (Dự án có trong danh mục Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi kỳ 5 năm và năm đầu kỳ (giai đoạn 2021-2025) được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 07/12/2022).

- Việc xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép phân lô bán nền thì phải thực hiện đúng theo quy định Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai.

- Đánh giá thực chất về cung – cầu (sức mua) để tránh lãng phí về nguồn lực đầu tư, lãng phí nguồn lực đất đai, đầu cơ đất, không để đất hoang hoá, sử dụng đất đai không có hiệu quả.

- Hình thức giao đất, cho thuê đất: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp dự án lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư thì phải đảm bảo các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành trước khi giao đất.

Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu tổng hợp theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

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

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung