

V/v tham gia góp ý dự án Khu dịch vụ đô thị Thiên Phúc – khu vực 2, tại xã Nghĩa Trung và thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 1264/SKHĐT-KTĐN ngày 03/7/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc tham gia thẩm định bổ sung dự án Khu dịch vụ đô thị Thiên Phúc – khu vực 2, tại xã Nghĩa Trung và thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa; *theo đó, có đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về phần diện tích đất do Nhà nước quản lý trong phạm vi đề xuất dự án có đáp ứng đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh, việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý.* Sau khi nghiên cứu hồ sơ gửi kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Số liệu về diện tích đất do nhà nước quản lý thuộc quy hoạch dự kiến thực hiện dự án:

Theo nội dung xác nhận của UBND xã Nghĩa Trung tại Báo cáo số 108/BC-UBND ngày ngày 08/6/2023, UBND thị trấn La Hà tại Báo cáo số 111/BC-UBND ngày ngày 02/6/2023 thì tổng diện tích đất do nhà nước quản lý tại vị trí đề xuất dự án khoảng: 42.659,3 m²; trong đó:

- Tại xã Nghĩa Trung: 21.759,5 m² (gồm: LUC: 6.414,5 m²; BHK: 5.986,1 m²; CLN: 125,2 m²; NTD: 600,3 m²; MNC: 893 m²; DGT: 338,9 m²; DTL: 396 m²; SON: 3.994,6 m²; BCS: 3.010,9 m²).

- Tại thị trấn La Hà: 20.899,8 m² (gồm: LUC: 3.575,3 m²; BHK: 6.715,8 m²; CLN: 1.869 m²; NTD: 185,7 m²; DGT: 448,1 m²; DTL: 3.310,5 m²; SON: 3.839,8 m²; BCS: 955,6 m²).

2. Kết quả kiểm tra, rà soát, đối chiếu:

Qua kiểm tra, rà soát danh sách các thửa đất do nhà nước quản lý đã được UBND xã Nghĩa Trung, UBND thị trấn La Hà xác nhận tại các Báo cáo nêu trên và Bản đồ địa chính khu đất dự kiến thực hiện dự án do Công ty Cổ phần đo đạc và xây dựng 168 Quảng Ngãi đo vẽ ngày 07/6/2023, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 26/6/2023, thì vị trí các thửa đất do nhà nước quản lý hình thành khu vực liên thửa gồm 03 vị trí như sau:

(1) Vị trí 1: 17 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 11, xã Nghĩa Trung, diện tích **8.656,4 m²**.

STT	Số thửa đất	Loại đất	Diện tích thuộc quy hoạch dự án (m ²)
1	255	LUC	21,6
2	207	LUC	338,2
3	208	LUC	761,5
4	1049	BHK	777,9
5	1048	BHK	445,9
6	157	CLN	125,2
7	206	LUC	719,9
8	156	LUC	513,1
9	160	LUC	449,1
10	161	LUC	510,1
11	155	LUC	100,6
12	110	LUC	669,9
13	111	LUC	830,6
14	112	LUC	867
15	104	LUC	329,7
16	103	LUC	303,1
17	158	MNC	893
Tổng cộng:			8.656,4

Qua kiểm tra, đối chiếu với điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh thì vị trí 1 đáp ứng về điều kiện, quy mô, tỷ lệ, nhưng không đáp ứng về tiêu chí vì vị trí này không tiếp giáp với đường đi. Như vậy, vị trí này không đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

(2) Vị trí 2: 10 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 26, thị trấn La Hà, diện tích **6.840,2 m²**.

STT	Số thửa đất	Loại đất	Diện tích thuộc quy hoạch dự án (m ²)
1	126	BHK	441,6
2	144	BHK	411,5
3	145	BHK	329,3
4	143	BHK	832,9
5	146	BHK	808,4
6	147	BHK	832,7
7	164	BHK	653
8	167	BHK	843
9	187	CLN	1.426,7
10	198	BHK	261,1
Tổng cộng:			6.840,2

Qua kiểm tra, đối chiếu với điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh thì vị trí 1 đáp ứng về điều kiện, quy mô, tỷ lệ, nhưng không đáp ứng về tiêu chí vì vị trí này không tiếp giáp với đường đi. Như vậy, vị trí này không đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

(3) Vị trí 3: 04 thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số 26, thị trấn La Hà, diện tích, diện tích **2.860,3 m²**.

STT	Số thửa đất	Loại đất	Diện tích thuộc quy hoạch dự án (m ²)
1	37	LUC	948,9
2	38	LUC	538,1
3	67	LUC	705,3

4	68	LUC	668
Tổng cộng:			2.860,3

Qua kiểm tra, đối chiếu với điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh thì vị trí 1 đáp ứng về điều kiện, quy mô, nhưng không đáp ứng về tỷ lệ, tiêu chí vì vị trí này không tiếp giáp với đường đi và diện tích 2.860,3m² chiếm tỷ lệ khoảng 3% so với tổng diện tích dự án. Như vậy, vị trí này không đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy các thửa đất do Nhà nước quản lý thuộc quy hoạch dự kiến thực hiện dự án không đáp ứng đủ các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Q.GĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung