

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng 8 năm 2023

THÔNG BÁO

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất dự án Nhà máy sản xuất Đường Glucose, tại xã Nghĩa Lâm, huyện Tư Nghĩa do Công ty TNHH Nông sản Lá Xanh làm chủ đầu tư

Ngày 16/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tổ chức họp thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án Nhà máy sản xuất Đường Glucose, tại xã Nghĩa Lâm, huyện Tư Nghĩa; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ban, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; đại diện UBND huyện Tư Nghĩa (*giao Phòng TNMT tham dự*), UBND xã Nghĩa Lâm và Giám đốc Công ty TNHH Nông sản Lá Xanh (*chủ đầu tư*).

Sau khi nghe Giám đốc Công ty TNHH Nông sản Lá Xanh trình bày chi tiết về địa điểm đầu tư, hiện trạng sử dụng đất, ranh giới diện tích đất, nhu cầu sử dụng đất và trên cơ sở thuyết minh dự án đầu tư, ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các sở, ngành và địa phương dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo nội dung thẩm định như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án

1. Về chủ trương: Dự án được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 và điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 574/QĐ-UBND ngày 06/6/2022.

2. Diện tích thực hiện dự án: 10.533,3m².

3. Vị trí: Tại xã Nghĩa Lâm, huyện Tư Nghĩa.

4. Nguồn gốc đất:

- Đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, Công ty TNHH Nông sản Lá Xanh đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân theo Công văn thống nhất của UBND tỉnh số 3591/UBND-KTN ngày 21/7/2022, với diện tích: 8.992,5m² (gồm: LUC: 2.861,2 m²; RSX: 4.471,9 m²; BHK: 1.659,4 m²)

(có Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chính lý).

- Đất hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện chuyển nhượng, trả lại đất: 467,8m² (CLN); đã được UBND huyện thu hồi tại Quyết định số 4167/QĐ-UBND ngày 14/7/2023.

- Đất UBND xã Nghĩa Lâm quản lý: 1.073 m² (gồm: BHK: 395 m²; CLN: 678 m²); đã được UBND tỉnh thu hồi tại Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 17/5/2023.

5. Về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ: UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để thực hiện dự án tại Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 17/5/2023.

II. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Vị trí dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tư Nghĩa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 09/9/2021.

- Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Tư Nghĩa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1379/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

- Dự án được HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất lúa tại Nghị quyết số 36/2022/NQ-HĐND ngày 07/12/2022, diện tích 0,3ha.

2. Về môi trường: Dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường tại Giấy xác nhận số 4665/GXN-STNMT ngày 01/10/2021.

3. Về thực hiện nghĩa vụ khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước:

- Việc nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: Nhà đầu tư đã kê khai và nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo Thông báo số 11/TB-STC ngày 02/02/2023 của Sở Tài chính, với số tiền 45.779.200 đồng (tương đương diện tích đất lúa 2.861,2m²).

- Việc lập phương án sử dụng tầng đất mặt: Nhà đầu tư đã lập phương án, được UBND huyện Tư Nghĩa xác nhận và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xác nhận tại Công văn số 4520/SNNPTNT-TTBVTV ngày 09/12/2022.

4. Về chuyển mục đích sử dụng đất rừng:

Dự án có chuyển mục đích 4.471,9 m² đất rừng sản xuất, đã có ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 66/SNNPTNT-KL ngày 09/01/2023, theo đó xác nhận diện tích đất rừng sản xuất của dự án không ảnh hưởng đến diện tích đất quy hoạch lâm nghiệp và không thuộc đối tượng phải thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác.

5. Về đất công, tài sản công:

- Về đất do nhà nước quản lý: Diện tích 1.073 m² (gồm: BHK: 395 m²; CLN: 678 m²). Tại thửa số 1106 và 1210, tờ bản đồ số 11. Qua kiểm tra, đối

chiều thì phần diện tích đất do nhà nước quản lý không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập.

- Về tài sản công: Theo thông tin tại cuộc họp, UBND xã Nghĩa Lâm xác nhận khu vực thực hiện dự án không có tài sản công.

6. Về thẩm định thiết kế mặt bằng tổng thể dự án: Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1500/SXD-QHKT ngày 01/8/2023 thì dự án không nằm trong khu chức năng, không thuộc trường hợp phải thẩm định, phê duyệt tổng mặt bằng dự án theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

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

1. Về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ: Đã thực hiện ký quỹ đầu tư tại Văn bản thoả thuận ký quỹ số 178/KQ-SKHĐT ngày 08/8/2023 (*nhà đầu tư đã nộp tiền ký quỹ vào ngân sách nhà nước, có biên lai kèm theo, số tiền ký quỹ 498.090.510 đồng*).

2. Về năng lực tài chính đảm bảo thực hiện dự án: Nội dung này được thẩm định tại thời điểm cấp quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư đủ năng lực thực hiện dự án. Hồ sơ có kèm theo Báo cáo tài chính năm 2021, 2022 của Công ty, theo đó thể hiện vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính năm 2022 là 4.777.659.069 đồng.

3. Điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai: Kiểm tra trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường và kiểm tra tại Sở Tài nguyên và Môi trường thì Công ty TNHH Nông sản Lá Xanh không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và cả nước.

IV. Kết luận

1. Hồ sơ dự án được lập đầy đủ theo quy định.

2. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp (1.278,8m²) nằm ngoài quy hoạch dự án, nhà đầu tư đã thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân, nhà đầu tư đã có Bản cam kết trả lại đất cho nhà nước, thống nhất tham mưu trình UBND tỉnh giao phần diện tích đất nêu trên cho UBND xã Nghĩa Lâm để quản lý theo quy định.

3. Đề nghị Công ty TNHH Nông sản Lá Xanh hoàn thiện hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất nộp tại Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh theo quy định.

Thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi Trường để các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh;
- Công ty TNHH Nông sản Lá Xanh;
- Lưu: VT, QLĐĐ(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung