

THÔNG BÁO

Về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm vật tư công nông nghiệp Cường Thịnh, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Ngày 28/8/2023, 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 và cho thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm vật tư công nông nghiệp Cường Thịnh, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi do Công ty TNHH Cường Thịnh Vạn Tường làm chủ đầu tư. Tham dự cuộc họp có đại diện các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND phường Trương Quang Trọng và Công ty TNHH Cường Thịnh Vạn Tường.

Sau khi nghe đại diện Công ty TNHH Cường Thịnh Vạn Tường 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 Trung tâm vật tư công nông nghiệp Cường Thịnh, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi; trên cơ sở báo cáo của chủ đầu tư, các tài liệu có liên quan và ý kiến của các đại biểu đại diện tham gia dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi kết luận như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án:

1. Vị trí khu đất: tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Về diện tích đề nghị thẩm định: Tổng diện tích thực hiện dự án là 5.571,4 m²; trong đó, diện tích đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất (đợt 1) là 4.253,6 m², cụ thể:

- Diện tích đất do UBND phường Trương Quang Trọng quản lý (DTL) là 49,6 m²;

- Diện tích Công ty TNHH Cường Thịnh Vạn Tường tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng (LUC) là 4.204,0 m².

3. Về chủ trương đầu tư: Dự án Trung tâm vật tư công nông nghiệp Cường Thịnh, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 259/QĐ-UBND

ngày 14/7/2020; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 298/QĐ-UBND ngày 05/4/2022.

4. Về thông báo thu hồi đất: Dự án đã được UBND tỉnh ban hành thông báo thu hồi đất của UBND phường Trương Quang Trọng đang quản lý để thực hiện dự án tại Thông báo số 05/TB-UBND ngày 04/01/2023.

5. Về chủ trương nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án: Công ty TNHH Cường Thịnh Vạn Tường được UBND tỉnh thống nhất chủ trương chấp thuận cho Công ty tự thoả thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án tại Công văn số 2313/UBND-KTN ngày 18/5/2022 (diện tích được chấp thuận nhận chuyển nhượng 5.477,4 m²).

6. Vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án:

- Tổng vốn đầu tư: 28.322.000.000 đồng (*Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 259/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh*).

- Tiến độ thực hiện dự án (*Theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 298/QĐ-UBND ngày 05/4/2022 của UBND tỉnh*): Đến Quý III/2023 hoàn thành đưa dự án đi vào hoạt động.

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

1. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

1.1. Sự phù hợp với Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì vị trí thực hiện dự án được thể hiện quy hoạch là đất thương mại dịch vụ.

- Về Kế hoạch sử dụng đất:

+ Về danh mục thu hồi đất: Dự án có trong danh mục công trình, dự án không thuộc quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai (*Phụ biểu 03*) ban hành kèm theo Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Quảng Ngãi.

+ Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Dự án được HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ sang đất phi nông nghiệp năm 2021 của thành phố Quảng Ngãi tại Nghị quyết số 29/2020/NQ-HĐND ngày 31/12/2020; UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Quảng Ngãi tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 24/02/2021.

1.2. Về quy hoạch chuyên ngành: Theo nội dung tại Công văn số 176/SXD-QHKT ngày 10/02/2022 của Sở Xây dựng thì đối chiếu với đề án

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 thì vị trí thực hiện dự án được định hướng quy hoạch đất thương mại dịch vụ, thuộc một phần lô đất có ký hiệu TM4-09 nên phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt.

1.3. Đánh giá về khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương:

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án (đợt 1) là 4.253,6 m². Về quy mô, tính chất dự án, tiến độ thực hiện dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 14/7/2020; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 298/QĐ-UBND ngày 05/4/2022.

- Về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư: Nội dung này đã được thẩm định trong quá trình quyết định chủ trương đầu tư.

- Về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương: Diện tích sử dụng đất 4.253,6 m² quỹ đất của địa phương đáp ứng được nhu cầu về diện tích để thực hiện dự án.

1.4. Tác động môi trường do sử dụng đất: Dự án đã được UBND thành phố Quảng Ngãi xác nhận đăng ký bảo vệ môi trường tại Giấy xác nhận số 17/GXT-UBND ngày 31/12/2021.

1.5. Về an toàn phòng cháy, chữa cháy: Dự án được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Công an tỉnh thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Giấy chứng nhận số 127/TD-PCCC ngày 16/6/2023.

1.6. Về đấu nối giao thông: Hồ sơ dự án chưa thể hiện phương án đấu nối giao thông vào khu vực thực hiện dự án.

1.7. Về bồi thường giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất do UBND phường Trương Quang Trọng quản lý: Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2455/STNMT-ĐDBĐ ngày 16/5/2023 về việc có ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ để thực hiện dự án, theo đó xác định do giá trị bồi thường, hỗ trợ 0 đồng nên không trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường.

1.8. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất chuyên trồng lúa nước bị ảnh hưởng bởi dự án: Về thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất chuyên trồng lúa nước bị ảnh hưởng bởi dự án: Nhà đầu tư đã thực hiện xong việc nộp tiền bảo vệ phát triển đất lúa nước với số tiền nộp là 136.935.000 đồng theo Thông báo số 412/TB-STC ngày 15/9/2022 của Sở Tài chính (có giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước kèm theo); đã hoàn thiện Phương án sử dụng tầng đất mặt của đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước được Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham gia ý kiến tại Công văn số 2666/SNNPTNT-TTBVTV ngày 08/8/2022.

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

- 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 là 5.571,4 m² nhỏ hơn 20 ha nên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư. Đối với dự án này, vốn của nhà đầu tư là 8.422.000.000 đồng (*chiếm 30% tổng vốn đầu tư*), đảm bảo theo quy định.

- Về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ: Công ty TNHH Cường Thịnh Vạn Tường chưa thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư với Sở Kế hoạch và 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: 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 Doanh nghiệp không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

III. Ý kiến kết luận:

1. Đề nghị Chủ đầu tư tiếp thu đầy đủ ý kiến góp ý của các thành viên dự họp; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hoàn thiện một số nội dung như sau:

- Làm việc với Sở Giao thông vận tải báo cáo, giải trình các nội dung liên quan đến vị trí đầu nối giao thông vào khu vực thực hiện dự án.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện thủ tục ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư.

- Phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện trích lục Bản đồ địa chính khu đất để kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 86, 249, tờ bản đồ địa chính số 5, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi do có sự thay đổi giữa trích lục Bản đồ địa chính khu đất ngày 29/7/2019 và ngày 08/8/2023.

- Làm việc với UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu của tuyến mương thủy lợi trong phạm vi dự án; trường hợp thuộc tài sản công thì phải xác định chủ quản lý sử dụng đất công, tài sản công để xây dựng phương án, giải pháp xử lý tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

- Cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường đảm bảo theo quy định khi triển khai dự án và chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã cam kết.

2. UBND thành phố Quảng Ngãi chịu trách nhiệm thực hiện kiểm tra, rà soát tình hình chấp hành pháp luật đất đai của đơn vị theo đúng Chỉ thị số 11/CT-UBND ngày 03/5/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc tăng cường công tác quản lý đất đai và xây dựng trong vùng dự án; Công văn số

2766/UBND-KTN ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh về việc tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh.

Nay thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đề Công ty TNHH Cường Thịnh Vạn Tường triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Trung tâm PV-KSTTHC tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Công thương, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND phường Trương Quang Trọng;
- Công ty TNHH Cường Thịnh Vạn Tường;
- GD, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-GiE)

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung