

TỜ TRÌNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm thuê đất để thực hiện dự án Cửa hàng xăng dầu Trung Thiên Tâm, tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa

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 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 Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐND ngày 13/4/2022 của HĐND 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 các Quyết định: số 238/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 quyết định chủ trương đầu tư dự án Cửa hàng xăng dầu Trung Thiên Tâm; số 1133/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ các Quyết định: số 1379/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Tư Nghĩa; số 461/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Tư Nghĩa;

Theo hồ sơ do Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm lập, đề nghị của UBND xã Nghĩa Kỳ tại Tờ trình số 97/TTr-UBND ngày 26/7/2023, UBND huyện Tư Nghĩa tại Tờ trình số 178/TTr-UBND ngày 09/8/2023 thì hiện nay dự án Cửa hàng xăng dầu Trung Thiên Tâm, tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa đã thực hiện hoàn thành những nội dung sau:

1. Về chủ trương:

- Dự án được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 và điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 22/11/2021.

- Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm được UBND tỉnh thống nhất chủ trương tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án tại Công văn số 1074/UBND-KTN ngày 11/3/2022.

2. Thông tin về Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên tại mã số doanh nghiệp 4300575214, đăng ký lần đầu ngày 17/01/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 28/6/2021.

3. Về tình hình thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân với diện tích: 4.342 m² (gồm: LUC: 2.431,5 m²; BHK: 1.910,5 m²).

- Hồ sơ có kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Bình Sơn công chứng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chỉnh lý.

4. Về đất công, tài sản công:

- Về đất do nhà nước quản lý: Diện tích 101 m² (gồm: LUC: 42,8 m², tại thửa số 933, 934; DTL: 43,6 m², tại thửa số 930 và DGT: 14,6 m²), tờ bản đồ số 22, xã Nghĩa Kỳ. Qua kiểm tra, đối chiếu quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh thì phần diện tích đất do nhà nước quản lý không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập. Phần diện tích nêu trên đã được UBND tỉnh ban hành Thông báo thu hồi đất số 404/TB-UBND ngày 25/8/2023. UBND huyện Tư Nghĩa chịu trách nhiệm về việc xác định bồi thường, hỗ trợ đối với các thửa đất nêu trên.

- Về tài sản công: Khu vực dự án có tuyến mương bê tông dài 85m, theo nội dung Công văn số 1671/UBND ngày 07/6/2023 của UBND huyện Tư Nghĩa thì nhà đầu tư xây dựng hoàn trả lại tuyến kênh; nội dung này, UBND huyện Tư Nghĩa chịu trách nhiệm theo dõi việc thực hiện của nhà đầu tư.

5. Về môi trường: Dự án được UBND tỉnh phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 22/8/2023.

6. Về thực hiện nghĩa vụ khi chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước sang đất phi nông nghiệp:

(1) Về nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa:

- Về Nghị quyết HĐND tỉnh thông qua: Dự án đã được HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án chuyển mục đích đất lúa tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐND ngày 13/4/2022, diện tích đất lúa HĐND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng là 0,37 ha. Dự án có chuyển mục đích sử dụng 2.474,3 m² (tương đương 0,24 ha) đất chuyên trồng lúa nước; do đó, diện tích đất lúa chuyển mục đích đảm bảo trong phạm vi HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐND ngày 13/4/2022.

- Về kê khai, nộp tiền đất lúa: Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm đã kê khai diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án tại bản kê khai ngày 21/6/2022, được UBND huyện Tư Nghĩa xác nhận tại Công văn số 1566/UBND ngày 01/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận tại Công văn số 3387/STNMT-QLĐĐ ngày 07/7/2022, Sở Tài chính ban hành Thông báo nộp tiền số 286/TB-STC ngày 15/7/2022, với số tiền 63.533.400 đồng (tương ứng diện tích 3.025,4 m²); nhà đầu tư đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước (có giấy nộp tiền ngày 08/8/2022 kèm theo).

(2) Về việc lập phương án sử dụng tầng đất mặt: Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm đã lập Phương án ghi ngày 25/5/2022 (kèm theo Tờ trình số 20/TTr-TTT ngày 08/6/2022), được UBND huyện Tư Nghĩa thống nhất tại Công văn số 1317/UBND ngày 08/6/2022 (kèm theo Biên bản kiểm tra thực địa ngày 06/6/2022 và biên bản thoả thuận ngày 24/5/2022), Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xác nhận Phương án tại Công văn số 2016/SNNPTNT-TTBVTV ngày 17/6/2022.

7. Về thẩm định thiết kế mặt bằng tổng thể dự án:

- Sở Công thương thẩm định thiết kế bản vẽ thi công dự án tại Công văn số 2038/TĐ-SCT ngày 09/11/2020.

- UBND huyện Tư Nghĩa chấp thuận tổng mặt bằng dự án tại Công văn số 2280/UBND ngày 28/7/2023.

8. Về Phòng cháy chữa cháy: Phòng cảnh sát PCCC & CNCH tỉnh chấp thuận địa điểm xây dựng dự án tại Công văn số 238/TTĐĐ-PC07(Đ2) ngày 11/8/2020 và cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 264/TĐ-PCCC ngày 03/9/2020.

9. Về đấu nối giao thông: UBND huyện Tư Nghĩa thoả thuận đấu nối tại Công văn số 2344/UBND ngày 03/8/2023, theo đó thống nhất cho đấu nối vào tuyến đường Nghĩa Kỳ - Nghĩa địa thành phố Quảng Ngãi (ĐCD.01) tại Km1+770,2 (bên phải tuyến) để thực hiện dự án.

10. Về năng lực tài chính của nhà đầu tư, nhà đầu tư đủ năng lực thực hiện dự án được thẩm định tại thời điểm quyết định chủ trương đầu tư (*hồ sơ có kèm theo Báo cáo tài chính năm 2021, 2022 của nhà đầu tư*).

11. Về ký quỹ đầu tư: Dự án có văn bản thoả thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư số 179/KQ-SKHĐT ngày 10/8/2023, nhà đầu tư đã nộp tiền ký quỹ vào ngân sách nhà nước, số tiền ký quỹ 179.580.000 đồng.

12. Về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: 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 và ban hành Thông báo thẩm định số 4506/TB-STNMT ngày 18/8/2023.

13. Về kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất: Ngày 16/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND xã Nghĩa Kỳ kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất, nhận thấy mặt bằng vị trí khu đất còn nguyên hiện trạng, chưa san lấp, chưa đầu tư xây dựng công trình trên đất.

14. Nội dung trình:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013, Nghị định 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; 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; 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; Quyết định số 1379/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Tư Nghĩa; Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Tư Nghĩa; Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh một số nội dung như sau:

a) Thu hồi **101 m²** (gồm: LUC: 42,8 m²; DTL: 43,6 m²; DGT: 14,6 m²) đất do UBND xã Nghĩa Kỳ quản lý.

- Lý do thu hồi: Để cho Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm thuê đất thực hiện dự án Cửa hàng xăng dầu Trung Thiên Tâm.

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định tại Tờ trích lục bản đồ địa chính khu đất, thuộc các thửa đất tờ bản đồ địa chính số 22, xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 30/6/2023.

b) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 101 m² đã thu hồi tại tiết a điểm 14 Tờ trình này và phần diện tích 4.342 m² (gồm: LUC: 2.431,5 m²; BHK: 1.910,5 m²) đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng

Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm đã thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ để thực hiện dự án Cửa hàng xăng dầu Trung Thiên Tâm, tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa; với tổng diện tích là **4.443 m²** (gồm: LUC: 2.474,3 m²; BHK: 1.910,5 m²; DTL: 43,6 m²; DGT: 14,6 m²).

Vị trí ranh giới khu đất được xác định tại tờ Trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc các thửa đất tờ bản đồ địa chính số 22, xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 30/6/2023.

c) Cho Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm thuê phần diện tích **4.443 m²** đất đã được chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết b điểm 14 Tờ trình này để thực hiện dự án Cửa hàng xăng dầu Trung Thiên Tâm, tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa.

- Thời hạn cho thuê đất: Kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất đến ngày 13/4/2069 (ngày hết hạn của Quyết định chủ trương đầu tư số 238/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của UBND tỉnh).

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

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

d) Giao phần diện tích 433,5 m² (gồm: LUC: 165,4 m²; BHK: 268,1 m²) thuộc một phần các thửa đất số 917, 918, 920, tờ bản đồ địa chính số 22, xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, nhà đầu tư đã thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân, nằm ngoài quy hoạch dự án, thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thuỷ lợi cho UBND xã Nghĩa Kỳ để quản lý theo quy định.

Sau khi có Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất của UBND tỉnh, Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm phải 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 xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Q.GĐ Sở TNMT;
- Công ty TNHH Xây dựng Trung Thiên Tâm;
- Lưu: VT, QLDD_(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung