

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

THÔNG BÁO

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất để xem xét gia hạn sử dụng đất đối với dự án Khách sạn, tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi do Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt làm nhà đầu tư

Ngày 04/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp thẩm định nhu cầu sử dụng đất để xem xét gia hạn sử dụng đất đối với dự án Khách sạn, tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi do Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt làm nhà đầu tư; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH thuộc Công an tỉnh (vắng); đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi (giao phòng TN&MT thành phố tham dự); UBND phường Lê Hồng Phong (vắng); Giám đốc Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt (nhà đầu tư).

Sau khi nghe đại diện Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt trình bày chi tiết về địa điểm đầu tư, hiện trạng sử dụng đất, ranh giới diện tích đất, nhu cầu sử dụng đất, 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. Thông tin về vị trí đất:

- Vị trí đất Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt xin gia hạn sử dụng đất tại dự án Khách sạn, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 14/4/2014; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT04658, ngày 18/4/2014; diện tích 5.989 m²; thời hạn sử dụng đến ngày 26/02/2023; thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Theo Trích lục bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 14/7/2023 thì vị trí nêu trên thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 23, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, diện tích 5.892,6 m²; giảm 96,4m² so với quyết định cho thuê đất).

- Diện tích lập thủ tục gia hạn: 5.892,6 m²; giảm 96,4m² so với quyết định cho thuê đất.

- Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt ký Hợp đồng thuê đất số 40/HĐTĐ ngày 18/4/2014, Phụ lục Hợp đồng số 40/PLHĐ ngày 21/6/2019.

II. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện gia hạn sử dụng đất:

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

- Quy hoạch sử dụng đất: Đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì vị trí xin gia hạn sử dụng đất được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ (TMD); do đó, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong danh mục công trình, dự án không thuộc quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai thực hiện trong năm 2023 thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt bổ sung tại Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 08/9/2023; diện tích đăng ký trong Kế hoạch là 0,59 ha.

2. Về quy hoạch xây dựng (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1899/SXD-QHKT ngày 22/9/2023)

- Đối chiếu với đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021), vị trí đề xuất gia hạn sử dụng đất thuộc khu vực được định hướng quy hoạch đất công cộng – TMDV.

- Đối chiếu với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 26/7/2023), vị trí đề xuất gia hạn sử dụng đất thuộc khu vực được quy hoạch đất thương mại – dịch vụ và một phần diện tích quy hoạch đất giao thông (mở rộng nút giao thông đường Quang Trung - Hai Bà Trưng).

Như vậy, việc đề xuất gia hạn sử dụng đất tại Khách sạn Sông Trà có một phần diện tích là chưa phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt.

3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và chấp hành các quy định pháp luật có liên quan kể từ khi được UBND tỉnh cho thuê đất: Theo ý kiến của Cục Thuế tỉnh tại Công văn số 4439/CTQNG-HKDCN ngày 25/9/2023 thì tính đến ngày 22/9/2023, Công ty còn nợ 1.347.078.865 đồng. Hiện nay, Công ty đã thực hiện nộp khoản tiền 1.347.078.865 đồng nêu trên vào ngân sách nhà nước (có giấy nộp tiền ngày 02/10/2023 kèm theo).

4. Về công tác Phòng cháy chữa cháy: Theo nội dung tại Công văn số 5044/CAT-PC07(Đ2) ngày 26/9/2023 của Công an tỉnh xác nhận trong quá trình hoạt động kinh doanh Công ty đã thực hiện nghiêm túc các quy định về PCCC, duy trì các điều kiện an toàn về PCCC theo quy định; Công an tỉnh thống nhất việc gia hạn sử dụng đất của dự án.

5. Về điều kiện vi phạm pháp luật 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 Thương mại bất động sản Hưng Việt không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và cả nước.

IV. Kết luận:

1. Về Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 26/7/2023):

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1899/SXD-QHKT ngày 22/9/2023 thì vị trí đề xuất gia hạn sử dụng đất tại dự án với diện tích khoảng 5.892,6 m²; trong phần diện tích 5.892,6 m² nêu trên có một phần diện tích đất được quy hoạch là đất giao thông (*mở rộng nút giao thông đường Quang Trung - Hai Bà Trưng*). Như vậy, đối với phần diện tích đất không phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt, đề nghị Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh để kiểm tra, rà soát và chuẩn xác lại phạm vi, ranh giới, diện tích đất đề nghị gia hạn sử dụng đất để đảm bảo phần diện tích đề nghị gia hạn sử dụng đất phải phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt như đã nêu trên.

2. Về thời gian gia hạn sử dụng đất:

Thời gian gia hạn kể từ ngày 27/02/2023 (*ngày hết hạn thuê đất*) đến ngày 31/12/2030 (*hết kỳ quy hoạch sử dụng đất*) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo kết luận số 401/TB-UBND ngày 23/9/2022.

Sau khi hoàn thành nội dung nêu trên, đề nghị Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt hoàn thiện hồ sơ và nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất đối với dự án tại Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh để được giải quyết theo quy định.

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

Nơi nhận:

- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh;
- Các sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND phường Lê Hồng Phong;
- Công ty TNHH Thương mại bất động sản Hưng Việt;
- Q.Đ Sở TN&MT;
- Lưu: VT, QLĐĐ(TĐt-mtr-h)

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung