

THÔNG BÁO

Về việc thẩm định các điều kiện về đất đai để giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi thực hiện giao lại đất hoặc cho thuê đất theo quy định, tại Khu kinh tế Dung Quất, xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn

Ngày 29/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi tổ chức cuộc họp thẩm định nhu cầu sử dụng đất; các điều kiện về đất đai để xem xét giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi để thực hiện giao lại đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại Khu kinh tế Dung Quất, xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, hồ sơ do Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính chuyên đến. Tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh (*vắng*); Công an tỉnh; Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; UBND huyện Bình Sơn; UBND xã Bình Chánh và Công ty Cổ phần xây lắp và thương mại Lam Sơn (*Nhà đầu tư đề xuất dự án*).

Sau khi nghe đại diện Công ty Cổ phần xây lắp và thương mại Lam Sơn trình bày chi tiết về dự án đầu tư, ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các Sở, ngành, địa phương dự họp và nội dung góp ý của các sở, ngành và địa phương nêu trên liên quan đến vị trí khu đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi kết luận một số nội dung như sau:

I. Tóm tắt về vị trí, diện tích, nguồn gốc đất

- Vị trí khu đất: Thuộc Khu công nghiệp phía Tây Khu kinh tế Dung Quất, xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tổng diện tích: 18.902,6 m² (gồm: CLN 16.667,5 m²; SKC 49,3 m²; DGT 55,6 m²; DTL 39,0 m²; BCS 2.091,2 m²). Thuộc các thửa đất từ Trích lục Bản đồ địa chính khu đất được biên tập từ bản đồ địa chính số 11, xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện ngày 05/10/2022.

- Nguồn gốc đất: Đất do tổ chức quản lý và một số hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

- Phần diện tích này đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi giới thiệu địa điểm để Công ty Cổ phần xây lắp và thương mại Lam Sơn nghiên cứu đầu tư dự án Nhà máy chế tạo cơ khí PME tại Công văn số 2042/BQL-QLĐT ngày 29/8/2022.

II. Thẩm định các điều kiện về đất đai

1. Về quy hoạch sử dụng đất: Qua kiểm tra, rà soát với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì vị trí khu đất thể hiện quy hoạch là đất khu công nghiệp (SKK).

2. Về kế hoạch sử dụng đất: Vị trí dự án chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện Bình Sơn.

3. Sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành:

- Về Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất: Qua đối chiếu đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 thì vị trí khu đất được quy hoạch là đất công nghiệp.

- Về Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp phía Tây Dung Quất: Theo nội dung tại Công văn số 2463/SXD-QHKT ngày 15/11/2022 của Sở Xây dựng thì đối chiếu với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp phía Tây Dung Quất (điều chỉnh) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 24/11/2010 thì vị trí đề xuất đầu tư dự án được quy hoạch đất công nghiệp.

* Theo ý kiến của Sở Công thương tại Công văn số 2447/SCT-QLCN ngày 15/11/2022 và Công văn số 1494/SCT-QLCN ngày 27/6/2023 thì:

- Đối chiếu Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 24/11/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng KCN phía Tây Dung Quất (điều chỉnh) là KCN thu hút chủ yếu loại hình công nghiệp nhẹ, đa ngành, ít ô nhiễm. Tuy nhiên, theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng thì Dự án đề xuất không thuộc nhóm công trình công nghiệp nhẹ.

- Mục tiêu Dự án: Theo Đề án Tái cơ cấu ngành công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2125/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 thì đối với lĩnh vực cơ khí, tập trung phát triển cơ khí chế tạo. Theo hồ sơ đề xuất các sản phẩm và dịch vụ cung cấp là "gia công lắp đặt kết cấu thép xây dựng công nghiệp và dân dụng, các cấu kiện kim loại"; tuy nhiên, dự án chưa chỉ ra các sản phẩm chủ lực, điển hình; chưa đề cập đến các loại máy móc, thiết bị được sử dụng; chưa thể hiện tính hiệu quả kinh tế - xã hội của Dự án.

4. Về mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh:

- Theo nội dung Công văn số 3322/BCH-TM ngày 22/11/2022 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh thì khu vực triển khai dự án không ảnh hưởng đến lĩnh vực quốc phòng.

- Theo nội dung Công văn số 3420/CAT-ANKT ngày 05/7/2023 của Công an tỉnh thì chưa phát hiện vấn đề phức tạp về an ninh, trật tự có liên quan. Dự án phải được thẩm duyệt về thiết kế PCCC sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

5. Về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương: Toàn bộ diện tích sử dụng đất nằm trong quy hoạch đất công nghiệp của Khu kinh tế Dung Quất nên đề nghị sử dụng đất phải đúng theo mục đích đất công nghiệp. Vị trí khu đất thuộc địa bàn xã Bình Chánh và quỹ đất địa phương đáp ứng được việc triển khai thực hiện Dự án.

6. Loại dự án đầu tư và đối tượng phải áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020 thì trường hợp đầu tư dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh. Tuy nhiên, do vị trí khu đất thuộc địa bàn Khu kinh tế Dung Quất nên theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020, dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi (*trường hợp dự án phù hợp với quy hoạch*).

7. Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phạm vi khu đất:

- Theo nội dung Công văn số 3305/UBND-TNMT ngày 30/8/2023 của UBND huyện Bình Sơn thì dự án chưa triển khai thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi có trách nhiệm làm việc với UBND huyện Bình Sơn hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các hộ dân bị ảnh hưởng trước khi Ban Quản lý xem xét giao lại đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong khu chức năng của khu kinh tế Dung Quất theo quy định.

- Về tài sản công trên đất: Theo nội dung Công văn số 3305/UBND-TNMT ngày 30/8/2023 của UBND huyện Bình Sơn thì vị trí khu đất không có tài sản công trên đất. Tuy nhiên, đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát hiện trạng khu đất, trường hợp có tài sản công thì phải làm việc với đơn vị quản lý tài sản công để xử lý đất công, tài sản công theo đúng quy định của Luật Quản lý sử dụng tài sản công trước khi giao lại đất hoặc cho thuê đất.

8. Về chuyển mục đích sử dụng đất: Vị trí khu đất có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất giao thông, đất thủy lợi và đất bằng chưa sử dụng thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

9. Về hình thức giao, thuê đất: Nay, Chính phủ có quy định giao, thuê đất tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 20/5/2023). Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi chịu trách nhiệm lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư: Nội dung này được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi thẩm định trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư. Đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi yêu cầu nhà đầu tư phải có kế hoạch bố trí nguồn vốn đầu tư đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

11. Về đầu nối giao thông:

- Vị trí đề xuất dự án nằm trên địa bàn Khu Kinh tế Dung Quất và đầu nối vào các tuyến đường do Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi quản lý. Đối chiếu quy định tại các Quyết định của UBND tỉnh: Số 15/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015, số 08/2016/QĐ-UBND ngày 18/02/2016 và số 21/2023/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 ban hành Quy định về quản lý, bảo trì và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ địa phương trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thì Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi là cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận đầu nối đối với vị trí nêu trên.

- Theo ý kiến của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Công văn số 1757/BQL-QLTNMT ngày 03/7/2023 thì khu đất tiếp giáp với Tuyến đường số 1 có mặt cắt ngang 31m đã được đầu tư hoàn chỉnh.

12. 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: Đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo không vi phạm pháp luật về đất đai.

III. Nội dung kết luận cuộc họp

1. Vị trí khu đất phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp phía Tây Dung Quất (điều chỉnh); phù hợp với đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045; phù hợp với định hướng phát triển của Khu kinh tế Dung Quất và của địa phương.

2. Đảm bảo chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi theo quy định tại Điều 151 Luật Đất đai năm 2013 để Ban Quản lý xem xét giao lại đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong khu chức năng của khu kinh tế Dung Quất.

3. Đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi khi thẩm định dự án, chấp thuận chủ trương đầu tư cho người có nhu cầu sử dụng đất trong khu chức năng của khu kinh tế Dung Quất cần lưu ý một số nội dung sau:

- Phối hợp với UBND huyện Bình Sơn và UBND xã Bình Chánh kiểm tra, rà soát thực địa để đánh giá hiện trạng khu đất, thống nhất ranh giới dự án đảm bảo tiếp giáp với tuyến đường giao thông hiện trạng, không chồng lấn với các công trình, dự án khác; lập thủ tục đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện Bình Sơn theo quy định; thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, GPMB và thu hồi đất theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai.

- Xác định rõ mục đích sử dụng đất, loại đất khi thẩm định dự án; xem xét các hạng mục công trình xây dựng với mật độ xây dựng thuần, cơ cấu sử dụng đất phải đảm bảo tương ứng với quy mô, nhu cầu sử dụng đất để tránh lãng phí về nguồn lực đầu tư, lãng phí nguồn lực đất đai, sử dụng đất đai không có hiệu quả; xác định rõ mục tiêu dự án, loại hình công nghiệp đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp phía Tây Dung Quất (điều chỉnh) theo ý kiến của Sở Công thương tại Công văn số 2447/SCT-QLCN ngày 15/11/2022 và Công văn số 1494/SCT-QLCN ngày 27/6/2023.

- Về môi trường: Đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi yêu cầu nhà đầu tư đề xuất dự án phải tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; thực hiện đầy đủ các nội dung theo ý kiến của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Công văn số 1757/BQL-QLTNMT ngày 03/7/2023:

- Hiện nay, Khu công nghiệp phía Tây KKT Dung Quất không có hệ thống xử lý nước thải tập trung; tại điểm a khoản 1 Điều 49 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ: *“Việc tiếp nhận dự án mới hoặc nâng công suất dự án đang hoạt động có phát sinh nước thải vào khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp phải phù hợp với khả năng tiếp nhận, xử lý nước thải của hệ thống xử lý nước thải tập trung. Các dự án mới trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp phải đấu nối nước thải vào điểm thu gom trước khi đưa về hệ thống xử lý nước thải tập trung”*. Theo hồ sơ đề xuất dự án đầu tư thì nước thải của dự án sau khi xử lý qua hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa, đối chiếu với quy định nêu trên thì việc đăng ký đầu tư dự án vào Khu công nghiệp phía Tây là không phù hợp.

- Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất, vị trí dự án đăng ký đầu tư cách nhà dân hiện trạng dưới 100m. Căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD và tham chiếu các giá trị trong phụ lục 3 của TCVN 4449 - 1987 thì loại hình dự án Xí nghiệp công nghiệp gia công kim loại gang thép (với sản lượng dưới 1000T/năm) và đúc kim loại màu (với sản lượng dưới 100t/năm) phải có khoảng cách 100m đến nhà ở và công trình công cộng.

Nay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thông báo ý kiến thẩm định để Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTTC tỉnh;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;
- UBND huyện Bình Sơn;
- GD Sở TN&MT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-n-TA).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung