

TỜ TRÌNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Sơn Gia Bảo thuê đất để thực hiện dự án Khu dịch vụ Gia Bảo tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ

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 20/2023/NQ-HĐND ngày 03/8/2023 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 sang đất phi nông nghiệp năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 396/QĐ-UBND ngày 29/5/2019 quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ Gia Bảo; số 833/QĐ-UBND ngày 08/12/2020 điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ nhất; số 831/QĐ-UBND ngày 29/7/2022 điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ hai; số 748/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thị xã Đức Phổ; số 935/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Đức Phổ;

Theo hồ sơ do Công ty TNHH Sơn Gia Bảo lập, đề nghị của UBND phường Phổ Minh tại Tờ trình số 19/TTr-UBND ngày 23/5/2023, UBND thị

xã Đức Phổ tại Công văn số 1710/UBND ngày 06/6/2023 thì hiện nay dự án Khu dịch vụ Gia Bảo, tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ 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 396/QĐ-UBND ngày 29/5/2019, điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 08/12/2020, điều chỉnh lần 2 tại Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 29/7/2022, quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 01/8/2023.

- Công ty TNHH Sơn Gia Bảo 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 5077/UBND-KTN ngày 07/10/2022.

2. Thông tin về Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sơn Gia Bảo 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 4300591696, đăng ký lần đầu ngày 05/4/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 11/9/2020.

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

- Công ty TNHH Sơn Gia Bảo đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân với diện tích: 6.555,9m² (đất LUC).

Đối với phần diện tích đất 379,7m² Công ty TNHH Sơn Gia Bảo đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân nằm trong hành lang giao thông đường Nguyễn Tất Thành: Công ty TNHH Sơn Gia Bảo có Công văn số 33/CV-SGB ngày 01/11/2023; theo đó, Công ty cam kết tự nguyện giao lại đất cho Nhà nước quản lý, không đòi hỏi thực hiện thủ tục xin khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm và không đòi hỏi quyền lợi nào khác.

- Hồ sơ có kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường Phổ Minh chứng thực và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chính lý.

4. Về đất công, tài sản công:

Về đất do nhà nước quản lý: Diện tích 13,9m² (đất BCS), tờ bản đồ số 5, phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ. 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; đồng thời, phần diện tích đất này nằm toàn bộ trong hành lang an toàn giao thông đường Nguyễn Tất Thành; UBND thị xã Đức Phổ thống nhất đề nghị cấp thẩm quyền chuyển đổi mục đích sang đất giao thông tại Công văn số 2590/UBND ngày 28/8/2023.

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 1465/QĐ-UBND ngày 04/10/2023.

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

a) 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 20/2023/NQ-HĐND ngày 03/8/2023, diện tích đất lúa HĐND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng là 0,66 ha. Dự án có chuyển mục đích sử dụng 6.555,9m² 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 20/2023/NQ-HĐND ngày 03/8/2023.

- Về kê khai, nộp tiền đất lúa: Công ty TNHH Sơn Gia Bảo 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 19/10/2022, được UBND thị xã Đức Phổ xác nhận tại Công văn số 2928/UBND ngày 23/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận tại Công văn số 6126/STNMT-QLĐĐ ngày 25/11/2022, Sở Tài chính ban hành Thông báo nộp tiền số 561/TB-STC ngày 20/12/2022, với số tiền 137.673.900 đồng; nhà đầu tư đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước (có giấy nộp tiền ngày 07/6/2023 kèm theo).

b) Về việc lập phương án sử dụng tầng đất mặt: Công ty TNHH Sơn Gia Bảo đã lập Phương án ghi ngày 30/9/2022, được UBND thị xã Đức Phổ thống nhất tại Công văn số 2637/UBND-KT ngày 31/10/2022 (kèm theo Biên bản kiểm tra thực địa ngày 30/9/2022), Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xác nhận Phương án tại Công văn số 4060/SNNPTNT-TTBVTV ngày 11/11/2022.

7. Về tiến độ thực hiện dự án: UBND tỉnh quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 01/8/2023; theo đó, tiến độ dự án đến Quý I/2024.

8. Về Phòng cháy chữa cháy: Phòng cảnh sát PCCC & CNCH tỉnh cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 240/TD-PCCC ngày 19/9/2023.

9. Về đấu nối giao thông: Sở Giao thông vận tải chấp thuận thiết kế nút giao đấu nối đường nhánh với tuyến tránh QL.1 tại Km1094+750(T), tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 2362/SGTVT-QLGT ngày 07/8/2023.

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 (Sở Tài chính có Công văn số 2303/STC-HCSN ngày 18/7/2023 về năng lực tài chính của Công ty TNHH Sơn Gia Bảo).

11. Về ký quỹ đầu tư: Dự án có văn bản thoả thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư số 184/KQ-SKHĐT ngày 01/11/2023, nhà đầu tư đã nộp tiền ký quỹ vào ngân sách nhà nước, số tiền ký quỹ 413.670.000 đồng.

12. Về Thiết kế tổng mặt bằng dự án: UBND thị xã Đức Phổ chấp thuận thiết kế tổng mặt bằng dự án Khu dịch vụ Gia Bảo tại Công văn số 2746/UBND-QLĐT ngày 08/11/2022.

13. 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 3379/TB-STNMT ngày 28/6/2023. Ngày 01/11/2023, Công ty TNHH Sơn Gia Bảo có văn bản số 32/CV-SGB về việc giải trình, bổ sung hồ sơ; theo đó, nhà đầu tư đã hoàn thiện các nội dung kết luận của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Thông báo thẩm định số 3379/TB-STNMT ngày 28/6/2023 nêu trên.

14. Về kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất: Ngày 13/6/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND thị xã Đức Phổ, UBND phường Phổ Minh kiểm tra hiện trạng vị trí khu đất, nhận thấy mặt bằng vị trí khu đất còn nguyên hiện trạng, chưa triển khai đầu tư xây dựng công trình trên đất.

15. 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 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thị xã Đức Phổ; Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Đức Phổ; Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh một số nội dung như sau:

a) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 6.176,2m² (đất LUC) đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng Công ty TNHH Sơn Gia Bảo đã thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ để thực hiện dự án Khu dịch vụ Gia Bảo tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ.

Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 5, phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 17/8/2022.

b) Cho Công ty TNHH Sơn Gia Bảo thuê phần diện tích **6.176,2m²** đất thương mại, dịch vụ đã được chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết a điểm 15 Tờ trình này để thực hiện dự án Khu dịch vụ Gia Bảo, tại phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

- Thời hạn cho thuê đất: Kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất đến ngày 29/5/2068 (ngày hết hạn của Quyết định chủ trương đầu tư số 396/QĐ-UBND ngày 29/5/2019 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.

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 5, phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 17/8/2022.

Sau khi có Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất của UBND tỉnh, Công ty TNHH Sơn Gia Bảo 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 Sơn Gia Bảo;
- Lưu: VT, QLDD_(Hvd-Sh).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung