

## THÔNG BÁO

**Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Thanh Xuân 03 tại phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân làm nhà đầu tư**

Ngày 22/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Thanh Xuân 03 tại phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân làm nhà đầu tư; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Tài chính, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Công thương (vãng), Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (vãng); Cục thuế tỉnh; đại diện UBND thị xã Đức Phổ (*ủy quyền cho phòng TN&MT thị xã Đức Phổ tham dự*); UBND phường Phổ Vinh và Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân.

Sau khi nghe chủ đầu tư trình bày chi tiết về địa điểm đầu tư, hiện trạng sử dụng đất, ranh giới diện tích đất, nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án và trên cơ sở dự án đầu tư, các tài liệu có liên quan, 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 dự án:

#### 1. Hồ sơ dự án:

- Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 07/11/2019 của UBND tỉnh về việc chủ trương đầu tư Dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Thanh Xuân 03; quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 22/8/2022.

- Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐND ngày 07/7/2022 của HĐND tỉnh thông qua danh mục bổ sung công trình, dự án 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.

- Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Đức Phổ; Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 11/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Đức Phổ.

- Công văn số 6208/UBND-KTN ngày 06/12/2022 của UBND tỉnh về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Thanh Xuân 03 tại phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ.

- Công văn số 3408/UBND ngày 10/11/2023 của UBND thị xã Đức Phổ về việc đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất để Dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Thanh Xuân 03.

- Công văn số 2744/UBND-QLĐT ngày 08/11/2022 của UBND thị xã Đức Phổ về việc chấp thuận Thiết kế tổng mặt bằng dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Thanh Xuân 03.

- Công văn số 3215/UBND-QLĐT ngày 24/10/2023 của UBND thị xã Đức Phổ về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật nút giao vị trí đầu nối vào đường Nguyễn Chánh, lý trình Km2+340 (bên phải tuyến).

- Công văn số 92/TTĐĐ-PCCC&CNCH ngày 08/4/2022 của Phòng chánh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc chấp thuận địa điểm xây dựng về phòng cháy và chữa cháy;

- Hồ sơ và đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ngày 31/10/2023 của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân.

## **2. Vị trí khu đất:**

- Vị trí khu đất: tại phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ.

- Tổng diện tích: 3.419m<sup>2</sup>.

- Loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC).

- Nguồn gốc đất: Đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

## **3. Quy mô và tiến độ thực hiện dự án:**

**a) Quy mô:** Cửa hàng xăng dầu cấp 3. Hệ thống công nghệ, điện và trang thiết bị hiện đại với kết cấu hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ.

**b) Công suất thiết kế:** 06 cột bơm điện tử, 04 bể chứa xăng dầu với tổng dung tích chứa tối đa khoảng 80m<sup>3</sup>.

**c) Tiến độ thực hiện dự án:** Đến quý IV/2023: cấp phép xây dựng và triển khai xây dựng dự án hoàn thành đưa vào hoạt động.

**4. Tổng vốn đầu tư dự án:** 3.968.000.000 đồng, trong đó: Vốn chủ sở hữu: 2.182.400.000 đồng (chiếm 55%); vốn vay: 1.785.600.000 đồng (chiếm 45%).

## **II. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.**

### **1. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất:**

- Về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất:

+ Về Quy hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 và Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 về việc phê duyệt Điều chỉnh, bổ sung dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía đông giai đoạn 2021 – 2025 vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ (*được quy hoạch đất thương mại dịch vụ*).

+ Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất 2022 của thị xã Đức Phổ thuộc danh mục công trình không thuộc quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 (phụ biểu 4, stt14); thuộc danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất lúa sang đất phi nông nghiệp thực hiện năm 2022 thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 11/8/2022 (phụ biểu 3, stt 14); Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐND ngày 07/7/2022 của HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình chuyển mục đích sử dụng đất lúa (tại STT 14, Biểu 2.6).

- Dự án đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương tại Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 07/11/2019; quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 22/8/2022.

- Tác động môi trường do sử dụng đất: Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án tại Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 06/12/2022.

- Về đấu nối giao thông: Dự án được UBND thị xã Đức Phổ chấp thuận thiết kế kỹ thuật nút giao vị trí đấu nối vào đường Nguyễn Chánh, lý trình Km2+340 (bên phải tuyến) tại Công văn số 3215/UBND-QLĐT ngày 24/10/2023.

Đối với phần diện tích 449m<sup>2</sup> nằm trong hành lang an toàn giao thông: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân có Văn bản số 24/CV-TX ngày 23/11/2023; theo đó, nhà đầu tư cam kết: (1) Tự nguyện giao lại phần diện tích đất đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ các hộ dân 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; (2) Tự di chuyển hoặc cải tạo công trình nút giao dự án đấu nối vào đường Nguyễn Chánh tại Km2+340 (bên phải tuyến) và không đòi bồi thường khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu di chuyển hoặc cải tạo.

- Về phòng cháy, chữa cháy: Dự án đã được Phòng chánh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc chấp thuận địa điểm xây dựng về phòng cháy và chữa cháy tại Công văn số 92/TTĐĐ-PCCC&CNCH ngày 08/4/2022.

- Dự án đã được Sở Công thương thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình tại Công văn số 196/TĐ-SCT ngày 03/02/2023 và UBND thị xã Đức Phổ chấp thuận thiết kế tổng mặt bằng tại Công văn số 2744/UBND-QLĐT ngày 08/11/2022.

- Về đất công, tài sản công: Toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án là 3.419 m<sup>2</sup> là đất nông nghiệp (LUC) do hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng đã được UBND tỉnh thống nhất cho phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án tại Công văn số 6208/UBND-KTN ngày 06/12/2022.

- Về Phương án sử dụng tầng đất mặt: Dự án có chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước với diện tích là 3.419m<sup>2</sup>; nhà đầu tư đã nộp tiền bảo vệ, phát triển đất chuyên trồng lúa nước chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp theo Thông báo số 401/TB-STC ngày 15/9/2023 (*có giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước kèm theo*); Nhà đầu tư đã lập Phương án sử dụng tầng đất mặt của đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước, Phương án ghi ngày 17/10/2022 (*được UBND thị xã Đức Phổ chấp thuận tại Công văn số 2918/UBND-KT ngày 22/11/2022*) và được Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến thống nhất tại Công văn số 4463/SNNPTNT-TTBVTV ngày 05/12/2022.

- Đánh giá về yêu cầu, khả năng sử dụng đất, hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất: Dự án đã được các sở, ngành tham gia có ý kiến về yêu cầu, khả năng sử dụng đất khi UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư.

## **2. Thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án:**

- Về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ: Dự án có văn bản thoả thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 185/KQ-SKHĐT ngày 16/11/2023 ký giữa Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân và Sở Kế hoạch và Đầu tư, với số tiền ký quỹ là 119.040.000 đồng.

- Về năng lực tài chính: Dự án có quy mô sử dụng đất 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 vốn thuộc sở hữu của Chủ đầu tư không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư; đối với dự án này vốn của nhà đầu tư là 2.182.400.000 đồng (chiếm 55%). Nội dung này được thẩm định tại thời điểm cấp quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư đủ năng lực thực hiện dự án.

- Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa thì phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. Qua rà soát thì dự án đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất lúa sang đất phi nông nghiệp thực hiện năm 2022 thị xã Đức Phổ tại Nghị quyết số

18/2022/NQ-HĐND ngày 07/7/2022 (tổng diện tích đất lúa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là 0,34ha) (biểu 2.6, stt 14).

- Về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương: Diện tích 3.419m<sup>2</sup> thuê đất để thực hiện dự án đáp ứng được nhu cầu về diện tích thực hiện dự án, quỹ đất của địa phương đáp ứng đủ để cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai: Qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường và kiểm tra trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì tại thời điểm hiện nay, chưa phát hiện trường hợp Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân bị xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

### **III. Kết luận:**

1. Qua ý kiến của các Sở, ngành và địa phương thống nhất với nội dung đề xuất về nhu cầu sử dụng đất của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Thanh Xuân 03 tại phường Phổ Vinh, thị xã Đức Phổ. Thống nhất hoàn thiện hồ sơ, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất trình UBND tỉnh theo quy định.

2. Đề nghị Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến góp ý của các thành viên tại cuộc họp. Chủ động làm việc với UBND thị xã Đức Phổ và các cơ quan, đơn vị liên quan để hoàn thiện hồ sơ và tính pháp lý để thực hiện dự án theo quy định.

3. Về tình hình xây dựng: Chủ đầu tư chưa triển khai thực hiện dự án.

Thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường để Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân và các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Giao thông vận tải, Tài chính; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Cục thuế tỉnh;
- UBND thị xã Đức Phổ;
- UBND phường Phổ Vinh;
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thanh Xuân;
- GD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD<sub>(HVD-Sh)</sub>.

#### **Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**