

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

THÔNG BÁO

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 Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ tại xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất làm nhà đầu tư

Ngày 26/12/2023, 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 Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ tại xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất làm nhà đầu tư; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính (vãng), Xây dựng (vãng); Cục thuế tỉnh; đại diện UBND thị xã Đức Phổ (ủy quyền cho phòng TN&MT thị xã Đức Phổ tham dự); UBND xã Phổ Châu và Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất.

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 760/QĐ-UBND ngày 03/10/2019 của UBND tỉnh về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ; điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 tại Quyết định số 859/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 của UBND tỉnh; quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần 2 tại Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của UBND tỉnh; quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần 3 tại Quyết định số 1384/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND tỉnh.

- Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 13/11/2023 của HĐND tỉnh về việc thông qua danh mục bổ sung công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 và tiếp tục thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất lúa thuộc danh mục Hội

đồng nhân dân tỉnh thông qua trước ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

- Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Đức Phổ; Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thị xã Đức Phổ.

- Công văn số 2745/UBND-KTN ngày 08/6/2022 của UBND tỉnh về việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ tại xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ.

- Thông báo số 422/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND tỉnh về việc thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ (giai đoạn 1) tại xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ.

- Công văn số 3906/UBND-TNMT ngày 15/12/2023 của UBND thị xã Đức Phổ về việc đề nghị thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ (giai đoạn 1).

- 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 11/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất.

2. Vị trí khu đất:

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

- Tổng diện tích: 5.067,0m².

- Loại đất: Đất LUC 717,1m²; đất DGT 469,3m²; đất DTL 179,6m²; đất BCS 40,5m²; đất BHK 3.660,5m².

- Nguồn gốc đất:

+ Đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng 4.253,3m² (trong đó: Đất LUC 717,1m²; đất BHK 3.536,2m²): Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Công văn số 2745/UBND-KTN ngày 08/6/2022 của UBND tỉnh.

+ Đất do UBND xã Phổ Châu quản lý 813,7m² (trong đó: đất DGT 469,3m²; đất DTL 179,6m²; đất BCS 40,5m²; đất BHK 124,3m²): UBND thị xã Đức Phổ đề nghị thu hồi đất theo Thông báo số 422/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND tỉnh.

3. Quy mô và tiến độ thực hiện dự án:

a) Quy mô: Các hạng mục đầu tư và cơ cấu sử dụng đất (dự kiến):

STT	Tên hạng mục	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Trạm kinh doanh xăng dầu	535	2,25

2	Nhà hành chính văn phòng	300	1,26
3	Nhà bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô	3.024	12,73
4	Nhà hàng dịch vụ ăn uống	640	2,69
5	Nhà hàng kinh doanh đặc sản	210	0,88
6	Nhà vệ sinh (02 cái)	154,5	0,65
7	Nhà để xe (02 cái)	394,5	1,66
8	Bãi đỗ xe	1.801	7,58
9	Nhà ở công nhân	150	0,63
10	Sân nền, đường nội bộ - lối đi	9.173	38,62
11	Cây xanh	7.371	31,03
	Tổng cộng:	23.753	100

- Mật độ xây dựng tối đa của dự án khoảng 21,5%; tầng cao tối đa 02 tầng.

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 23.753m².

b) Tiến độ thực hiện dự án (Theo Quyết định số 1384/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND tỉnh):

- Giai đoạn 1: Đến quý II/2024: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động của giai đoạn 1 với diện tích khoảng 5.067m² (gồm các hạng mục: Trạm xăng dầu (08 trụ bơm xăng dầu và 08 bể chứa xăng dầu với tổng dung tích bể chứa 200m³), nhà hành chính văn phòng, nhà vệ sinh, nhà để xe, cây xanh – sân nền). Tổng vốn đầu tư 14,5 tỷ đồng.

- Giai đoạn 2: Đến quý I/2025: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động của giai đoạn 2 với diện tích còn lại khoảng 18.686m² (gồm các hạng mục: Nhà bảo dưỡng sửa chữa xe ô tô, nhà hàng dịch vụ ăn uống, nhà hàng kinh doanh đặc sản, nhà để xe, bãi đỗ xe, nhà ở công nhân, cây xanh – sân nền). Tổng vốn đầu tư 31,5 tỷ đồng.

4. Tổng vốn đầu tư dự án: 46 tỷ đồng, trong đó: Vốn chủ sở hữu: 13,8 tỷ đồng (chiếm 30%); vốn vay: 32,3 tỷ đồng (chiếm 70%).

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: Vị trí đề nghị cho thuê đất giai đoạn 1: 5.067m² 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; Điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 và Quyết định số 1206/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh (*được quy hoạch đất thương mại dịch vụ*).

+ Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thị xã Đức Phổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 và Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 18/12/2023; Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 13/11/2023 của HĐND tỉnh về việc thông qua danh mục bổ sung công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 và tiếp tục thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất lúa thuộc danh mục Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước ngày Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

- Về quy hoạch chuyên ngành: UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi tại Quyết định số 1109/QĐ-UBND ngày 11/10/2022; UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh tại Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 20/4/2023.

- Dự án đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương tại Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 03/10/2019; điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 tại Quyết định số 859/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 của UBND tỉnh; quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần 2 tại Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của UBND tỉnh; quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần 3 tại Quyết định số 1384/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND tỉnh.

- Tác động môi trường do sử dụng đất: UBND thị xã Đức Phổ cấp Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 94/GXN-UBND ngày 18/01/2022.

- Về đầu nối giao thông: Bộ Giao thông vận tải có Công văn số 9590/BGTVT-KCHT ngày 15/9/2021 về việc đầu nối vào quốc lộ qua địa phận tỉnh Quảng Ngãi; Khu quản lý đường bộ III có Công văn số 920/KQLĐBIII-TTAT ngày 11/5/2023 về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông tại vị trí nút giao đầu nối đi chung giữa Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ và đường vào Khu DL Sa Huỳnh với Quốc lộ 1 tại Km1121+00(T), tỉnh Quảng Ngãi.

- 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 43/TTĐĐ-PCCC&CNCH ngày 28/02/2023; cấp Giấy chứng nhận số 380/TD-PCCC ngày 18/12/2023 về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

- Dự án đã được Sở Công thương thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục Trạm xăng dầu thuộc dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ tại Công văn số 1619/TĐ-SCT ngày 12/7/2023.

- Về đất công, tài sản công: Đã được UBND xã Phổ Châu có ý kiến tại Tờ trình số 67/TTr-UBND ngày 11/12/2023. Qua rà soát, UBND xã Phổ Châu xác nhận diện tích 813,7m² đất công nêu trên nằm rải rác, không đạt yêu cầu về tiêu chí và quy mô nên không đủ điều kiện hình thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh.

- Về Phương án sử dụng tầng đất mặt: Dự án có chuyên mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước với diện tích là 811,6m²; 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 421/TB-STC ngày 18/10/2023 (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 27/7/2023 (được UBND thị xã Đức Phổ chấp thuận tại Công văn số 2363/UBND-KT ngày 04/8/2023) và được Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có ý kiến thống nhất tại Công văn số 3387/SNNPTNT-TTBVTV ngày 16/8/2023.

- 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.

- Về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương: Diện tích 5.067m² 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.

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

- 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 13,8 tỷ đồng (chiếm 30%). 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.

- Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư: Hồ sơ kèm theo chưa thể hiện nội dung này.

- 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 HĐND tỉnh thông qua danh

mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất lúa sang đất phi nông nghiệp thực hiện năm 2020 huyện Đức Phổ tại Nghị quyết số 28/2019/NQ-HĐND ngày 27/12/2019 (*tổng diện tích đất lúa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là 2,37ha*) và được HDDND tỉnh cho tiếp tục thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa năm 2023 tại Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 13/11/2023 *tổng diện tích đất lúa chuyển mục đích sử dụng đất tiếp tục thực hiện năm 2023 là 2,37ha*).

- 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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất 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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất để thực hiện dự án Trạm bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô kết hợp kinh doanh xăng dầu và Thương mại, dịch vụ (giai đoạn 1) tại xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ.

2. Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất:

- 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.

- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

- Liên hệ Sở Tài chính để cung cấp hồ sơ, xác nhận về năng lực tài chính theo quy định.

- Chủ động liên hệ với Chi cục Bảo vệ môi trường để cung cấp hồ sơ liên quan đến việc điều chỉnh chủ trương đầu tư làm cơ sở kiểm tra, rà soát Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 94/GXN-UBND do UBND thị xã Đức Phổ cấp ngày 18/01/2022 theo quy định hiện hành.

- Chủ động phối hợp với UBND thị xã Đức Phổ để điều tra, khảo sát kỹ hiện trạng tiêu nước của kênh, sông và tính toán lưu lượng thoát nước, đặc biệt là vào mùa mưa để lựa chọn giải pháp công trình phù hợp, kết nối hệ thống tiêu, thoát nước của dự án với các khu vực lân cận đảm bảo thoát nước, chống ngập úng tại khu vực và UBND thị xã Đức Phổ có văn bản khẳng định việc tiêu thoát nước đã được xem xét trong hồ sơ phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Theo ý kiến của UBND xã Phổ Châu tại Tờ trình số 67/TTr-UBND ngày 11/12/2023 thì phần diện tích đề nghị cho thuê đất giai đoạn 1 để thực hiện dự án không có tài sản công. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ Sở Tài

nguyên và Môi trường nhận thấy phần diện tích đề nghị thu hồi có 469,3m² đất giao thông và 179,6m² đất thủy lợi. Do đó, đề nghị chủ đầu tư làm việc với UBND xã Phổ Châu, UBND thị xã Đức Phổ có văn bản khẳng định đây không phải tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi, hạ tầng giao thông do nhà nước đầu tư quản lý, do đó không phải thực hiện bồi thường theo quy định. (Trường hợp thuộc tài sản kết cấu hạ tầng thì phải thực hiện lập phương án bồi thường theo quy định).

Thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường để Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất 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 xã Phổ Châu;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Petro Dung Quất;
- GD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(HVD-Sh).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung