

THÔNG BÁO

Về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2), tại xã Long Mai, huyện Minh Long

Ngày 13/12/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi tổ chức cuộc họp thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2), tại xã Long Mai, huyện Minh Long do Công ty TNHH Minh Long Thành làm chủ đầu tư. Tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh, UBND huyện Minh Long, UBND xã Long Mai và Công ty TNHH Minh Long Thành.

Sau khi nghe Công ty TNHH Minh Long Thành trình bày chi tiết về địa điểm đầu tư, hiện trạng sử dụng đất, ranh giới diện tích đất và nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2), tại xã Long Mai, huyện Minh Long; trên cơ sở báo cáo của chủ đầu tư, các tài liệu có liên quan và ý kiến của các đại biểu đại diện tham gia dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi kết luận như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án:

- Vị trí khu đất: Tại xã Long Mai, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi.
- Về diện tích: Tổng diện tích đề nghị thực hiện dự án (đợt 2) là 4.554,0 m², tại xã Long Mai, huyện Minh Long (Có trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 03/11/2023), cụ thể:
 - Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng: 4.554,0 m², trong đó:
 - + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 3.039,0 m²;
 - + Đất rừng sản xuất (RSX): 1.515,0 m².
 - Đất do UBND xã Long Mai quản lý: 0 m².
- Về chủ trương đầu tư: Dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tại xã Long Mai, huyện Minh Long do Công ty TNHH Minh Long Thành làm nhà đầu tư được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời

chấp thuận nhà đầu tư (lần thứ nhất) tại Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 15/8/2023, với quy mô dự án là 24.591 m².

4. Về diện tích thuê đất (đợt 1): UBND tỉnh cho Công ty TNHH Minh Long Thành thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 1), xã Long Mai, huyện Minh Long tại Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 11/11/2022, với tổng diện tích thuê đất (đợt 1) là 12.736 m².

5. Về chủ trương nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án (đợt 2): Công ty TNHH Minh Long Thành được UBND tỉnh thống nhất chủ trương chấp thuận cho Công ty TNHH Minh Long Thành tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án (đợt 2) tại Công văn số 4867/UBND-KTN ngày 03/10/2023 (*diện tích được chấp thuận nhận chuyển nhượng 4.554,0 m²*).

6. Vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án:

- Tổng vốn đầu tư: 20.000.000.000 đồng (*Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của UBND tỉnh*).

- Tiến độ thực hiện dự án (*Theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh*): Đến Quý I/2025 hoàn thành đưa dự án đi vào hoạt động.

II. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và điều kiện cho thuê đất:

1. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

1.1. Sự phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- 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 Minh Long đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 thì vị trí thực hiện dự án được thể hiện quy hoạch là đất Cụm công nghiệp Long Mai (SKN). Theo nội dung góp ý của UBND huyện Minh Long tại Công văn số 941/UBND-KTTH ngày 13/9/2023 thì vị trí dự án nằm trong định hướng quy hoạch cụm công nghiệp nhưng vì điều kiện kinh tế là huyện nghèo nên không có nguồn lực để giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng cụm công nghiệp thu hút đầu tư và trên địa bàn huyện cũng không có quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư phù hợp theo yêu cầu, điều kiện quy định. Do đó, UBND huyện Minh Long thống nhất cho nhà đầu tư thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp.

- Về 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 (*Phụ biểu 03*) ban hành kèm theo Quyết định số 1380/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Minh Long, với quy mô dự án là 2,7 ha.

1.2. Về quy hoạch chuyên ngành: Theo nội dung tại Công văn số 2544/SXD-QHKT ngày 06/12/2023 của Sở Xây dựng thì đối chiếu với đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Mai đã được UBND huyện Minh Long phê duyệt tại Quyết định số 2058/QĐ-UBND ngày 11/12/2015 thì vị trí đề xuất đầu tư mở rộng dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2) thuộc khu vực được định hướng quy hoạch đất rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm. Như vậy, việc đề xuất đầu tư mở rộng dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ tại vị trí trên là chưa phù hợp với Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Mai đã được phê duyệt. Do vậy, chưa đủ cơ sở để Sở Xây dựng thống nhất theo đề xuất của Nhà đầu tư.

1.3. Đánh giá về khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương:

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án (đợt 2) là 4.554,0 m². Về quy mô, tính chất dự án, tiến độ thực hiện dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 15/8/2023.

- Về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư: Nội dung này đã được thẩm định trong quá trình quyết định 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 sử dụng đất 4.554,0 m² quỹ đất của địa phương đáp ứng được nhu cầu về diện tích để thực hiện dự án.

1.4. Tác động môi trường do sử dụng đất: Dự án đã được UBND huyện Minh Long cấp Giấy phép môi trường tại Giấy phép số 02/GPMT-UBND ngày 01/7/2022.

1.5. Về an toàn phòng cháy, chữa cháy: Dự án được Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thuộc Công an tỉnh chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy tại Văn bản số 92/NT-PCCC&CNCH ngày 08/8/2023.

1.6. Về đấu nối giao thông: Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 3954/SGTVT-QLGT ngày 04/12/2023 thì Dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tại xã Long Mai, huyện Minh Long đấu nối vào tuyến ĐT.628, tại Km27+350 (bên phải tuyến); đây là vị trí đã được Sở Giao thông vận tải thống nhất thỏa thuận bổ sung vị trí đấu nối vào Danh mục các điểm đấu nối đường nhánh vào tuyến ĐT.628 đoạn qua địa bàn huyện Minh Long tại Văn bản số 282/SGTVT-QLGT ngày 11/02/2022. Tuy nhiên, đề nghị rà soát ranh giới dự án phải nằm ngoài phạm vi đất dành cho đường bộ của tuyến ĐT.628 (Quốc lộ 1 – Sơn Kỳ).

1.7. Về đất công, tài sản công: Theo nội dung góp ý của UBND huyện Minh Long tại Công văn số 941/UBND-KTTH ngày 13/9/2023; UBND xã Long Mai tại Công văn số 257/UBND ngày 12/9/2023 thì trong phạm vi, ranh

giới quy hoạch thực hiện dự án (đợt 2) không có diện tích đất do Nhà nước quản lý và không có tài sản công trên đất.

1.8. Về chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất (1.515,0 m²): Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 4953/SNNPTNT-KL ngày 14/11/2023 thì đối chiếu với kết quả rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch 03 loại rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 thì vị trí thực hiện dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2) ảnh hưởng đến diện tích đất quy hoạch rừng sản xuất là 629 m² tại khoảnh 8, tiểu khu 266, xã Long Mai, huyện Minh Long, có hiện trạng đất trống. Đối chiếu các quy định hiện hành thì việc chuyển mục đích sử dụng 4.554,0 m² (trong đó có 629 m² ảnh hưởng đến diện tích đất quy hoạch rừng sản xuất) không thuộc đối tượng phải thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác.

2. Thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và điều kiện cho thuê đất:

- Về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư: Dự án có diện tích là 4.554,0 m² 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 phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư.

- Về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ: Theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2461/SKHĐT-KTĐN ngày 05/12/2023 thì Nhà đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

- 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: 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 Doanh nghiệp không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

III. Kết luận:

1. Đề nghị Chủ đầu tư tiếp thu đầy đủ ý kiến góp ý của các thành viên dự họp; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hoàn thiện một số nội dung như sau:

- Phối hợp với UBND huyện Minh Long kiểm tra, rà soát phần diện tích thực hiện dự án (đợt 2) với đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Mai. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch được duyệt thì UBND huyện Minh Long thực hiện cập nhật, bổ sung vào Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Mai để làm cơ sở thực hiện, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa các quy hoạch.

- Theo hồ sơ về an toàn phòng cháy chữa cháy được lập thì dự án đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thuộc Công an tỉnh chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy tại Văn bản

số 92/NT-PCCC&CNCH ngày 08/8/2023, với diện tích là 12.736 m² (phần diện tích này đã được UBND tỉnh cho Công ty TNHH Minh Long Thành thuê đất để thực hiện dự án đợt 1), chưa có ý kiến đối với phần diện tích đề nghị thực hiện dự án (đợt 2) là 4.554,0 m². Do đó, đề nghị Chủ đầu tư bổ sung hồ sơ về an toàn phòng cháy chữa cháy đối với phần diện tích thực hiện dự án nêu trên.

2. Về năng lực tài chính: Đề nghị Chủ đầu tư cung cấp hồ sơ, văn bản theo nội dung đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 5020/STC-HCSN ngày 07/12/2023 đề Sở Tài chính thẩm định năng lực tài chính của nhà đầu tư đảm bảo theo quy định.

3. Đối với phần diện tích còn lại chưa lập hồ sơ thuê đất (7.301 m²) theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh tại Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021, đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương hoàn thiện hồ sơ đối với phần diện tích này, trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện được việc xin thuê đất thì lập thủ tục trình cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với nội dung quy mô dự án theo quy định.

Nay thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi để Công ty TNHH Minh Long Thành triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Trung tâm PV-KSTTHC tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Công thương, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và PTNT;
- UBND huyện Minh Long;
- UBND xã Long Mai;
- Công ty TNHH Minh Long Thành;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-GiE)

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung