

THÔNG BÁO

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, 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 Phước, huyện Bình Sơn

Ngày 25/12/2023, 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 Phước, huyện Bình Sơn, hồ sơ do Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính chuyển đến. Tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Công thương, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công an tỉnh; Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; UBND huyện Bình Sơn và UBND xã Bình Phước.

Sau khi nghe đại diện Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi trình bày chi tiết về vị trí khu đất, ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các Sở, ngành, địa phương dự họp và nội dung góp ý liên quan đến vị trí khu đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi kết luận một số nội dung như sau:

1. Vị trí, diện tích, nguồn gốc đất

- Vị trí khu đất: Khu kinh tế Dung Quất, xã Bình Phước, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

- Diện tích đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất 162.270 m², cụ thể:

Loại đất	Diện tích (m ²)
Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK)	3.978
Đất trồng cây lâu năm (CLN)	98.150
Đất nương rẫy trồng cây hàng năm (NHK)	5.506
Đất rừng sản xuất (RSX)	50.504
Đất giao thông (DGT)	2.432
Đất thủy lợi (DTL)	70
Đất nghĩa địa (NTD)	1.452
Đất có mặt nước chuyên dùng (MNC)	178
Tổng cộng	162.270

Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo 04 tờ Bản đồ địa chính khu đất được biên tập từ các tờ bản đồ địa chính số 10, 11, 12, 20, 21, 22, 29, xã Bình Phước, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi thực hiện ngày 02/6/2023 và ngày 24/10/2023.

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

II. Đánh giá nhu cầu sử dụng đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất

1. Về Quy hoạch:

- Về Quy hoạch tỉnh: Qua kiểm tra, rà soát với Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 thì vị trí khu đất được thể hiện quy hoạch là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC).

- 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 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 (*phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh*) thì vị trí khu đất được thể hiện quy hoạch là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC).

2. Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong danh mục công trình, dự án thu hồi đất nằm trong khu chức năng của Khu Kinh tế Dung Quất quá 3 năm xin tiếp tục thực hiện trong năm 2023 (Phụ biểu 07) ban hành kèm theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Bình Sơn, với tên dự án là “Mở rộng Nhà máy Bột – Giấy VNT19”, diện tích quy hoạch 28,13 ha.

3. Về quy hoạch chuyên ngành:

- Về Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế: Theo nội dung Công văn số 2271/SXD-QHKT ngày 08/11/2023 của Sở Xây dựng và Công văn số 3142/BQL-QLTNMT ngày 03/11/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi thì đối chiếu với Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 đã 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 03 loại rừng: Theo nội dung Công văn số 2706/SNNPTNT-KL ngày 06/7/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thì qua kiểm tra với kết quả rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch 3 loại rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi tại Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 31/12/2015, xác định: Vị trí, các thửa đất không ảnh hưởng đến diện tích đất, rừng quy hoạch lâm nghiệp.

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

- Theo nội dung Công văn số 4296/BCH-TM ngày 14/11/2023, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh thống nhất với khu vực triển khai dự án.

- Theo nội dung Báo cáo số 489/BC-PA04 ngày 07/11/2023 của Phòng an ninh kinh tế thuộc Công an tỉnh thì đề nghị trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư cần nghiên cứu phương án vận hành hiệu quả hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo về khoảng cách, cơ chế vận hành của hồ sinh học, hồ xử lý sự cố và sử dụng công nghệ xử lý nước thải tiên tiến; quá trình vận hành nên thành lập Tổ giám sát cộng đồng có nhân dân trực tiếp tham gia. Có cơ chế chính sách hỗ trợ về an sinh xã hội cho người dân trong vùng dự án, đảm bảo sự hài hòa về lợi ích chính đáng của người dân, tránh trường hợp người dân tập trung đông người để cản trở thi công, khiếu kiện, khiếu nại gây phức tạp tình hình an ninh trật tự tại địa phương.

5. Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong phạm vi đề nghị giao đất: Tổng hợp nội dung góp ý của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Công văn số 3142/BQL-QLTNMT ngày 03/11/2023, của UBND huyện Bình Sơn tại Công văn số 3521/UBND-TNMT ngày 19/9/2023 thì phần diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, 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 xã Bình Phước, huyện Bình Sơn đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và được UBND xã Bình Phước xác nhận tại Công văn số 261/UBND ngày 21/7/2023, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh xác nhận tại Công văn số 1247/TTPTQĐ-KHTC ngày 14/6/2023.

6. Về tài sản công trên đất: Theo nội dung góp ý của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Công văn số 3142/BQL-QLTNMT ngày 03/11/2023, đề nghị của UBND huyện Bình Sơn tại Công văn số 3521/UBND-TNMT ngày 19/9/2023 không đề cập đến tài sản công trên đất. Tuy nhiên, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi có trách nhiệm 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.

7. Về chuyển mục đích sử dụng đất: Vị trí khu đất có đề nghị chuyển mục đích sử dụng các loại đất: BHK, CLN, NHK, RSX, DGT, DTL, NTD, MNC thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

8. Về đấu nối giao thông: Vị trí đề xuất dự án nằm trên địa bàn Khu Kinh tế Dung Quất và đấu 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 đấu nối đối với vị trí nêu trên.

9. 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.

10. 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. Kết luận

1. Điều kiện để giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi:

Qua ý kiến của các Sở, ngành, địa phương cơ bản đủ điều kiện 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.

2. Các nội dung cần quan tâm trong quá trình triển khai thực hiện:

(1). UBND huyện Bình Sơn chịu trách nhiệm trong việc kiểm tra, rà soát, thẩm định phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư và thu hồi đất đảm bảo theo quy định của pháp luật về đất đai.

(2). 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:

- Xác định rõ mục đích sử dụng đất, loại đất khi thẩm định dự án phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bình Sơn; xem xét các hạng mục công trình xây dựng, 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;

- Thẩm định năng lực tài chính của nhà đầu tư đảm bảo theo quy định; 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;

- Kiểm tra, rà soát các nội dung an toàn về môi trường, phòng cháy chữa cháy và đảm bảo các chỉ tiêu, quy chuẩn về xây dựng theo nội dung góp ý của Sở Xây dựng tại Công văn số 2271/SXD-QHKT ngày 08/11/2023;

- Lưu ý các nội dung về vấn đề an ninh trật tự tại địa phương theo nội dung Báo cáo số 489/BC-PA04 ngày 07/11/2023 của Phòng an ninh kinh tế thuộc Công an tỉnh.

(3). Trên cơ sở nội dung thẩm định nêu trên, đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi hoàn thiện lại hồ sơ, hoàn chỉnh các nội dung theo ý kiến góp ý của các Sở, ngành và địa phương nêu trên và nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh để chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

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 TTHC 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