

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng 01 năm 2024

THÔNG BÁO

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất dự án Trung tâm kinh doanh, giới thiệu các sản phẩm thép xây dựng và vật liệu xây dựng Việt Trung, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi do Công ty cổ phần Thép Việt Trung làm chủ đầu tư

Ngày 27/12/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án Trung tâm kinh doanh, giới thiệu các sản phẩm thép xây dựng và vật liệu xây dựng Việt Trung, tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi do Công ty cổ phần Thép Việt Trung làm chủ đầu tư; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải; đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi (*giao Phòng TNMT tham dự*), UBND phường Trương Quang Trọng và Giám đốc Công ty cổ phần Thép Việt Trung (*chủ đầu tư*).

Sau khi nghe Giám đốc Công ty cổ phần Thép Việt Trung trình bày chi tiết về địa điểm đầu tư, hiện trạng sử dụng đất, ranh giới diện tích đất, nhu cầu sử dụng đất và trên cơ sở thuyết minh dự án đầu tư, 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. Tóm tắt sơ bộ về dự án

1. Về chủ trương: Dự án được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đồng thời lựa chọn nhà đầu tư là Công ty cổ phần Thép Việt Trung tại Quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 31/7/2017, điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ nhất tại Quyết định số 529/QĐ-UBND ngày 01/9/2020, điều chỉnh lần thứ 2 tại Quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 26/4/2022, điều chỉnh lần thứ 3 tại Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 17/10/2023; theo đó, thông tin về dự án như sau:

1.1. Quy mô sử dụng đất: Tổng là 16.033 m².

- Diện tích thực hiện dự án: 10.431 m²; trong đó:

+ Diện tích thực hiện các hạng mục chính: 5.403,72 m².

+ Diện tích các hạng mục về sân đường nội bộ, bãi đỗ xe, bồn hoa – cây xanh, thảm cỏ: 5.027,28 m².

- Diện tích đất hành lang Quốc lộ 1 và đường gom: 5.602 m².

1.2. Tiến độ: Đến tháng 6/2024: Đầu tư xây dựng hoàn thành dự án.

2. Về diện tích lập thủ tục xin thuê đọt 1:

Tổng diện tích: 9.038,2 m²; trong đó:

- Diện tích thực hiện dự án: 7.844,8 m²;
- Diện tích thuộc quy hoạch đường gom: 1.193,4 m².

Bản đồ địa chính khu đất dự kiến thực hiện dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 15/01/2021; vị trí ranh giới khu đất xin thuê đọt 1 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 14/12/2023.

3. Về loại đất, nguồn gốc đất của phần diện tích lập thủ tục xin thuê đọt 1:

STT	Loại đất	Tổng cộng	Diện tích thực hiện dự án (m ²)	Diện tích thuộc quy hoạch đường gom (m ²)	Ghi chú
1	LUC	7.718,8	6.696,3	1.022,5	Công ty nhận chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân
2	DTL	1.319,4	1.148,5	170,9	Đã được UBND tỉnh ban hành thông báo thu hồi đất 1.148,5 m ² (<i>phần Quy hoạch xây dựng dự án</i>)
	Tổng cộng:	9.038,2	7.844,8	1.193,4	

II. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất

1. Về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, nghị quyết của HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất lúa:

- Về sự phù hợp với quy hoạch tỉnh: Qua kiểm tra, rà soát vị trí thực hiện dự án 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-TTg ngày 22/11/2023 thì vị trí dự kiến thực hiện dự án đã được cập nhật vào quy hoạch tỉnh.

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua kiểm tra đối chiếu toạ độ vị trí khu đất tại Trích lục Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 14/12/2023 với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 thì vị trí xin thuê đất đọt 1 nêu trên được quy hoạch là đất thương mại, dịch vụ.

- Về Kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 27/8/2021; diện tích đăng ký kế hoạch: 0,95 ha.

- Dự án được HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất lúa tại Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐND ngày 21/7/2021, diện tích đất lúa HĐND tỉnh thông qua là 0,82ha.

2. Về môi trường:

- Dự án được UBND thành phố Quảng Ngãi xác nhận đăng ký Kế hoạch bảo vệ môi trường tại Giấy xác nhận số 91/GXN-UBND ngày 31/8/2018.

Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 quy định về trách nhiệm của chủ dự án, chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ sau khi kế hoạch bảo vệ môi trường được xác nhận: *“Lập và đăng ký lại kế hoạch bảo vệ môi trường do dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong trường hợp không triển khai thực hiện trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày kế hoạch bảo vệ môi trường được xác nhận”*.

Như vậy, tại thời điểm hiện nay thì Giấy xác nhận số 91/GXN-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Quảng Ngãi đã hết hiệu lực.

- Đối chiếu theo số thứ tự 6 mục II Phụ lục IV Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường thì dự án có yêu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa thuộc thẩm quyền chấp thuận của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường. Do đó, theo quy định Luật bảo vệ môi trường năm 2020 thì dự án phải lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

III. Thẩm định điều kiện thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ: Dự án chưa thực hiện ký quỹ đầu tư.

2. Về năng lực tài chính đảm bảo thực hiện dự án: Theo Báo cáo tài chính năm 2022 thì vốn chủ sở hữu của Công ty là 8.580.284.810 đồng (*Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán*).

3. Điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai:

Ngày 14/4/2023, UBND thành phố Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 1696/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty cổ phần Thép Việt Trung, vì đã có hành vi chiếm đất tại khu vực đô thị để thi công san lấp mặt bằng tại khu vực dự án Trung tâm kinh doanh, giới thiệu các sản phẩm thép xây dựng và vật liệu xây dựng Việt Trung, với tổng diện tích vi phạm là 4.667,86m², loại đất: đất nông nghiệp là đất trồng lúa (LUC); phạt tiền 110.000.000 đồng (*Công ty đã nộp tiền phạt vào ngân sách nhà nước theo biên lai thu phạt vi phạm hành chính ngày 18/4/2023*); biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc thực hiện tiếp tục thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định.

IV. Thẩm định các nội dung khác có liên quan đến dự án:

1. Về thực hiện nghĩa vụ khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước:

- Việc nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: Nhà đầu tư đã kê khai và nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo Thông báo số 277/TB-STC ngày 02/02/2023 của Sở Tài chính, với số tiền 45.779.200 đồng (*tương đương diện tích đất lúa 6.696,3 m²*).

- Việc lập phương án sử dụng tầng đất mặt: Nhà đầu tư đã lập phương án, được UBND thành phố Quảng Ngãi xác nhận và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xác nhận tại Công văn số 3032/SNNPTNT-TTBVTV ngày 05/9/2022.

2. Về đất công, tài sản công:

- Về đất do nhà nước quản lý: Diện tích 1.319,4 m² (DTL). Trong đó: 1.148,5m² thuộc quy hoạch xây dựng dự án và 170,9m² thuộc quy hoạch đường gom.

Phần diện tích 1.148,5m² đất thủy lợi thuộc quy hoạch dự án đã được UBND tỉnh ban hành Thông báo thu hồi đất để thực hiện tại Thông báo số 273/TB-UBND ngày 06/6/2023.

- Về tài sản công:

+ Việc di dời lưới điện trong phạm vi dự án:

Công ty điện lực Quảng Ngãi có Công văn số 2538/QNPC-KH&VT ngày 30/3/2023, theo đó thống nhất để Công ty Cổ phần Thép Việt Trung cải tạo, di dời: Đường dây 22Kv đoạn từ vị trí cột 54 đến 56 thuộc XT 476/TPH và đường dây 22Kv mạch kép đoạn từ cột C54 đến vị trí C57 thuộc XT 470 & 475/TPH (là tài sản của QNPC), Công ty tự bỏ kinh phí để cải tạo, di dời lưới điện trên về vị trí mới và làm việc với QNPC để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc di dời tài sản của ngành điện; trong thời gian chưa cải tạo, di dời cột điện Công ty không được vi phạm hành lang an toàn lưới điện tại các khoảng của cột trên.

+ Việc xử lý kênh B8-9 Thạch Nham trong phạm vi dự án: Ngày 22/5/2023, UBND tỉnh có Công văn số 2270/UBND-KTN, theo đó UBND tỉnh có ý kiến: *Về nguyên tắc, thống nhất việc di dời, hoàn trả đoạn kênh B8-9 Thạch Nham nằm trong phạm vi khu đất dự án Trung tâm kinh doanh, giới thiệu các sản phẩm thép xây dựng và vật liệu xây dựng Việt Trung bằng đoạn kênh được kiên cố bê tông cốt thép từ nguồn kinh phí của Công ty Cổ phần thép Việt Trung theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại các văn bản nêu trên.*

3. Về thẩm định thiết kế mặt bằng tổng thể dự án: Thiết kế mặt bằng tổng thể dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Về đấu nối giao thông: Hồ sơ chưa có văn bản cho phép đấu nối giao thông của cơ quan có thẩm quyền.

V. Nội dung Kết luận:

1. Đề nghị Công ty Cổ phần thép Việt Trung tiếp thu ý kiến tại cuộc họp và các nội dung nêu trên để hoàn thiện hồ sơ theo đúng quy định.

2. Về quy hoạch sử dụng đất:

- Hiện nay, nhà đầu tư lập thủ tục xin thuê đất đợt 1 với phần diện tích phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: $9.038,2 \text{ m}^2/16.033 \text{ m}^2$ so với diện tích được duyệt tại chủ trương đầu tư; trong đó: Diện tích thực hiện dự án là $7.844,8 \text{ m}^2/10.431 \text{ m}^2$; diện tích thuộc quy hoạch đường gom là $1.193,4\text{m}^2/5.602 \text{ m}^2$ (quy hoạch quốc lộ và đường gom).

- Phần diện tích còn lại của dự án khoảng $2.586,2\text{m}^2$ (phần xây dựng dự án) và một phần diện tích quy hoạch hành lang quốc lộ 1 (quy hoạch đất lúa) không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi, do đó nhà đầu tư không lập hồ sơ xin thuê với phần diện tích này.

- Quyết định chủ trương đầu tư dự án không phân kỳ thực hiện dự án theo từng đợt; việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện trên cơ sở chủ trương đầu tư được duyệt; về quy mô diện tích dự án nhỏ, không lớn, vị trí nằm trên trục chính của công ngõ ra vào thành phố Quảng Ngãi nên việc giao đất từng đợt dẫn đến không đồng bộ, thiếu cảnh quan đô thị. Do đó, đơn vị chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan để hoàn thiện dự án theo quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, hoàn thiện hồ sơ để UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Qua kiểm tra 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-TTg ngày 22/11/2023 thì toàn bộ diện tích đất thuộc quy hoạch dự án đã được cập nhật vào quy hoạch tỉnh, do đó đề nghị nhà đầu tư phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi để cập nhật dự án vào phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố Quảng Ngãi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định.

3. Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 (diện tích đăng ký kế hoạch: 0,95 ha); như vậy, đến ngày 31/12/2023, dự án hết kế hoạch sử dụng đất.

4. Về hồ sơ môi trường: Theo Luật bảo vệ môi trường thì dự án thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường. Tuy nhiên, nhà đầu tư chưa thực hiện lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường trình UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, phê duyệt theo quy định.

5. Dự án chưa thực hiện thủ tục ký quỹ đầu tư theo quy định tại Điều 58 Luật đất đai năm 2013.

6. Dự án chưa có văn bản thống nhất cho phép đấu nối giao thông của cơ quan có thẩm quyền.

7. Công ty Cổ phần thép Việt Trung chủ động gửi hồ sơ về năng lực tài chính cho Sở Tài chính để thẩm định năng lực tài chính thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật đất đai năm 2013; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

8. Nhà đầu tư chưa bổ sung Phương án xử lý tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

Từ những nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển trả hồ sơ để Công ty Cổ phần thép Việt Trung phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan hoàn thiện lại hồ sơ thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất thuộc quy hoạch dự án theo quyết định chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường để các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Q.GĐ Sở TNMT;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND phường Trương Quang Trọng;
- Công ty cổ phần Thép Việt Trung;
- Lưu: VT, QLDD_(TĐT-mtr).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung