

## THÔNG BÁO

### **Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ tại Cụm công nghiệp Bình Nguyên, huyện Bình Sơn do Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú làm chủ 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 để thực hiện dự án Xây dựng Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ tại Cụm công nghiệp Bình Nguyên, huyện Bình Sơn do Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú làm chủ đầu tư; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Tài chính, Xây dựng; Cục thuế tỉnh; đại diện UBND huyện Bình Sơn (*ủy quyền cho phòng TN&MT huyện Bình Sơn tham dự*); UBND xã Bình Nguyên và Giám đốc Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú (*Chủ đầu tư*).

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. Vị trí, diện tích, nguồn gốc đất**

- Vị trí khu đất: Tại Cụm công nghiệp Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

- Diện tích đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất: 14.322,8 m<sup>2</sup>.

- Loại đất: Đất cụm công nghiệp (SKN).

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo tờ Bản đồ địa chính khu đất được biên tập từ tờ bản đồ địa chính số 37, xã Bình Nguyên và tờ bản đồ địa chính số 7, xã Bình Trung, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi thực hiện ngày 06/12/2023.

- Nguồn gốc đất: Phần diện tích 14.322,8 m<sup>2</sup> thuộc phần diện tích đã được UBND tỉnh giao đất cho Ban Quản lý Cụm công nghiệp và Đô thị huyện Bình Sơn để thực hiện dự án Mở rộng cụm công nghiệp Bình Nguyên (giai đoạn 3) (đợt 1) tại xã Bình Nguyên và xã Bình Trung, huyện Bình Sơn tại Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 27/11/2023 (*Tổng diện tích giao đất là 17.132,8 m<sup>2</sup>*).

## **II. Thẩm định nhu cầu 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 cụm công nghiệp (*khoảng 12.874 m<sup>2</sup>*) và đất trồng cây hàng năm khác (*khoảng 1.448 m<sup>2</sup>*).

- 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 cụm công nghiệp (SKN).

2. Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong danh mục công trình, dự án xin tiếp tục thực hiện trong năm 2023 (Phụ biểu 03) ban hành kèm theo Quyết định số 337/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Bình Sơn, với tên công trình là “*Mở rộng cụm công nghiệp Bình Nguyên (giai đoạn 3)*”, diện tích quy hoạch 1,95 ha; dự án hết Kế hoạch sử dụng đất.

### **3. Về quy hoạch chuyên ngành:**

- Về Quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất: Theo ý kiến của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Công văn số 3692/BQL-QHXD ngày 20/12/2023 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, vị trí thực hiện dự án thể hiện chức năng đất xây dựng Công nghiệp, khu – cụm công nghiệp, kho tàng (diện tích khoảng 1.403 m<sup>2</sup>) và chức năng đất cây xanh cách ly (diện tích khoảng 12.919,8 m<sup>2</sup>); do đó, việc xây dựng dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ tại vị trí nêu trên là chưa phù hợp với đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045.

- Về Quy hoạch chi tiết 1/500: Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 2679/SXD-QHKT ngày 20/12/2023 thì đối chiếu với đồ án Quy hoạch chi tiết điều chỉnh tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nguyên đã được UBND huyện Bình Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 18/7/2019, vị trí đề xuất đầu tư dự án được định hướng quy hoạch đất công nghiệp - thuộc lô CNM-2, với các thông số quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau: Mật độ xây dựng 60%; số tầng cao tối đa 02 tầng; Chỉ giới đường đỏ cách tim đường số 4: 10.25m; Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Tuy nhiên, ranh giới khu đất Nhà đầu tư đề xuất (còn để lại một phần nhỏ diện tích lô đất CNM-2) là chưa thật hợp lý.

#### 4. Về chủ trương đầu tư:

Dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 21/7/2021; điều chỉnh lần thứ nhất tại Quyết định số 1394/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, với quy mô dự án khoảng 13.047.6 m<sup>2</sup> (nhỏ hơn 1.275,2m<sup>2</sup> so với diện tích đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất); tiến độ thực hiện dự án đến Quý II/2024 hoàn thành đi vào sử dụng.

5. Về môi trường: Dự án được UBND tỉnh phê duyệt nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 03/12/2021, với quy mô dự án 13.047.6 m<sup>2</sup> (nhỏ hơn 1.275,2 m<sup>2</sup> so với diện tích đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất).

6. Về an toàn phòng cháy, chữa cháy: Hồ sơ dự án chưa có văn bản đảm bảo về phòng cháy, chữa cháy được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Về đầu nối giao thông: Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 4136/SGTVT-QLGT ngày 18/12/2023 thì Dự án nằm trong phạm vi Cụm công nghiệp Bình Nguyên, huyện Bình Sơn nên dự án không tiếp giáp với tuyến đường do Sở Giao thông vận tải quản lý.

8. 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: Tổng mức đầu tư dự án là 22 tỷ đồng; trong đó nguồn vốn tự có của Công ty thể hiện trong báo cáo là 05 tỷ đồng (*chưa có giấy tờ chứng minh*).

9. Về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính: Theo ý kiến của Chi cục Thuế huyện Bình Sơn thì tính đến ngày 19/12/2023, Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú không còn nợ thuế.

### **III. Thẩm định điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án**

1. Về ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư: Theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2566/SKHĐT-KTĐN ngày 15/12/2023 thì Nhà đầu tư chưa thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020.

2. 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 tối thiểu thuộc sở hữu của chủ đầu tư phải là 4,4 tỷ đồng (20% của 22 tỷ đồng). Nội dung này được thẩm định tại thời điểm cấp quyết định chủ trương đầu tư. Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 5177/STC-HCSN ngày 19/12/2023: Kiểm tra Báo cáo tài chính ngày 31/12/2022 (*Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán, đơn vị phải chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực*), Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú có vốn chủ sở hữu 5.023.091.175 đồng.

3. 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: 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 đầu tư và chế biến gỗ An Phú bị xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

### **III. Nội dung kết luận:**

1. Đề nghị Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú tiếp thu ý kiến tại cuộc họp và hoàn thiện các nội dung sau theo đúng quy định:

- Giải trình, làm rõ lý do tại sao giữa diện tích phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của UBND tỉnh và diện tích đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất để cho thuê đất có sự chênh lệch (nhỏ hơn 1.275,2 m<sup>2</sup>). Theo đó, đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với Ban Quản lý cụm công nghiệp và đô thị huyện Bình Sơn rà soát, đề xuất phương án xử lý tốt nhất đối với phần diện tích chênh lệch này. Trường hợp giữ nguyên phần diện tích 14.322,8 m<sup>2</sup> thì phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, đồng thời giải trình rõ lý do hoặc loại bỏ phần diện tích chênh lệch này ra khỏi diện tích đề nghị xin thuê đất.

- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020.

- Liên hệ Sở Tài chính để cung cấp hồ sơ, 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.

2. Về quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm công nghiệp Bình Nguyên: Đề nghị Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú chủ động làm việc với UBND huyện Bình Sơn để rà soát, điều chỉnh lại phạm vi ranh giới, diện tích khu đất hợp lý, đảm bảo khai thác, sử dụng hết diện tích của lô đất CNM-2 theo nội dung ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 2679/SXD-QHKT ngày 20/12/2023.

3. Về công tác phòng cháy chữa cháy: Thống nhất cho Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú bổ sung hồ sơ liên quan đến phòng cháy chữa cháy sau khi có Quyết định cho thuê đất; Nhà đầu tư thực hiện nộp hồ sơ phòng cháy chữa cháy kèm theo khi thực hiện hồ sơ cấp phép xây dựng.

4. Đề nghị UBND huyện Bình Sơn phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi làm rõ nội dung Công văn số 3692/BQL-QHXD ngày 20/12/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi, khẳng định vị trí thực hiện dự án có phù hợp 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 và Công văn này có giá trị thay thế Công văn số 3692/BQL-QHXD ngày 20/12/2023.

5. Đề nghị UBND huyện Bình Sơn khẩn trương đăng ký bổ sung dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2024.

Thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường để Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú 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: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;
- UBND huyện Bình Sơn;
- Ban Quản lý Cụm công nghiệp và Đô thị huyện Bình Sơn;
- Công ty TNHH đầu tư và chế biến gỗ An Phú;
- GD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD<sub>(Tdt-n)</sub>.

**Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**