

TỜ TRÌNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Minh Long Thành 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

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 1262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án; số 801/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ 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;

Theo hồ sơ do Công ty TNHH Minh Long Thành lập, đề nghị của UBND xã Long Mai tại Tờ trình số 332/TTr-UBND ngày 06/11/2023, UBND huyện Minh Long tại Tờ trình số 107/TTr-UBND ngày 08/11/2023 thì hiện nay dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ tại xã Long Mai, huyện Minh Long đã thực hiện hoàn thành những nội dung sau:

1. Về chủ trương:

- 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. 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.

- Công ty TNHH Minh Long Thành được UBND tỉnh thống nhất chủ trương 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*).

2. Thông tin về Chủ đầu tư: Công ty TNHH Minh Long Thành được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, với mã số doanh nghiệp 4300863773, đăng ký lần đầu ngày 25/01/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29/6/2023.

3. Về tình hình thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Công ty TNHH Minh Long Thành đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng với tổng diện tích 4.636,0m² (*lớn hơn 82,0 m² so với diện tích được chấp thuận nhận chuyển nhượng 4.554,0 m²*).

- Đối với thửa đất số 1005, tờ bản đồ số 72 đất lâm nghiệp, xã Long Mai, Công ty TNHH Minh Long Thành đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất là 1.110,0 m² (trong đó: Diện tích nằm trong ranh giới thực hiện dự án (đợt 2) là 1.028,0 m²; diện tích nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án (đợt 2) là 82,0 m²). Công ty TNHH Minh Long Thành có Công văn số 10/CV-MLT ngày 02/02/2024 về việc tự nguyện giao lại phần diện tích 82,0 m² nằm ngoài phạm vi ranh giới thực hiện dự án (đợt 2) đã được Công ty thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ các hộ dân nêu trên cho Nhà nước quản lý mà không đòi hỏi thực hiện thủ tục xin khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm và không đòi hỏi quyền lợi nào khác.

- Hồ sơ có kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chỉnh lý và cấp cho Công ty TNHH Minh Long Thành.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

- Theo nội dung Công văn số 213/PC07 (Đ2) ngày 23/01/2024 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thuộc Công an tỉnh thì các hạng mục xây dựng để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2), tại xã Long Mai, huyện Minh Long không thuộc diện phải thẩm duyệt thiết kế về PCCC.

7. Về chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất: 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.

8. Về thẩm định nhu cầu sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất và ban hành Thông báo thẩm định số 7133/TB-STNMT ngày 20/12/2023. Đến nay, Công ty TNHH Minh Long Thành đã hoàn thiện các nội dung theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Thông báo thẩm định số 7133/TB-STNMT ngày 20/12/2023 nêu trên, cụ thể: UBND huyện Minh Long có Công văn số 1395/UBND-KTTH ngày 29/12/2023 thống nhất tích hợp đầy đủ ranh giới, vị trí thực hiện dự án vào Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Mai đang triển khai thực hiện; Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thuộc Công an tỉnh xác nhận các hạng mục xây dựng để thực hiện dự án (đợt 2) không thuộc diện phải thẩm duyệt thiết kế về PCCC tại Công văn số 213/PC07 (Đ2) ngày 23/01/2024; Sở Tài chính góp ý bổ sung về năng lực tài chính của Công ty TNHH Minh Long Thành tại Công văn số 33/STC-HCSN ngày 04/01/2024.

9. Nội dung trình:

Qua kiểm tra hồ sơ và đối chiếu với các quy định nêu trên, hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Minh Long Thành 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 đảm bảo quy định của

pháp luật; Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh một số nội dung như sau:

a) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 4.554,0 m² (*Đất rừng sản xuất*) do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đã được Công ty TNHH Minh Long Thành thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2) tại xã Long Mai, huyện Minh Long.

- Tổng diện tích: 4.554,0 m² (*Bốn nghìn năm trăm năm mươi bốn mét vuông*).

Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 72 đất lâm nghiệp (tờ 7 cũ), xã Long Mai, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 03/11/2023.

b) Cho Công ty TNHH Minh Long Thành thuê phần diện tích 4.554,0 m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) đã được chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết a điểm 9 Tờ trình này để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2) tại xã Long Mai, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi.

- Thời hạn cho thuê đất: Kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất đến ngày 22/12/2070 (*ngày hết hạn của Quyết định chủ trương đầu tư số 1262/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của UBND tỉnh*).

- Giá đất cho thuê theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 72 đất lâm nghiệp (tờ 7 cũ), xã Long Mai, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 03/11/2023.

c) Thu hồi 82,0 m² (*Đất rừng sản xuất*) đã được Công ty TNHH Minh Long Thành thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, nằm ngoài ranh giới quy hoạch dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2) tại xã Long Mai, huyện Minh Long.

- Lý do thu hồi: Thu hồi đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 do Công ty TNHH Minh Long Thành đã có văn bản tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước quản lý và không đòi hỏi thực hiện thủ tục xin khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm và không đòi hỏi quyền lợi nào khác tại Công văn số 10/CV-MLT ngày 02/02/2024.

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 72 đất lâm nghiệp (tờ 7 cũ), xã Long Mai, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 03/11/2023.

d) Giao phần diện tích 82,0 m² (*Đất rừng sản xuất*) đã thu hồi tại tiết c điểm 9 Tờ trình này, nằm ngoài ranh giới quy hoạch dự án Nhà máy sản xuất các sản phẩm từ gỗ (đợt 2) tại xã Long Mai, huyện Minh Long cho UBND xã Long Mai để quản lý theo quy định.

Sau khi có Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất của UBND tỉnh, Công ty TNHH Minh Long Thành phải nộp tiền thuê đất, lệ phí địa chính cho Nhà nước, ký hợp đồng thuê đất, đồng thời thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy và chữa cháy và pháp luật có liên quan.

Kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công ty TNHH Minh Long Thành;
- Q.GĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-GiE).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung