UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**
Số: 846 /TB-STNMT

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 02 năm 2024*

# THÔNG BÁO
## Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu đô thị mới Tịnh Phong tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

Ngày 06/02/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu đô thị mới Tịnh Phong tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải; Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; đại diện UBND huyện Sơn Tịnh, đại diện UBND xã Tịnh Phong và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Sinh *(đơn vị đề xuất dự án)*.

Sau khi nghe 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 thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu đô thị mới Tịnh Phong tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

**I. Tóm tắt sơ bộ về dự án**

1. Diện tích: Tổng diện tích đề xuất dự án khoảng 1.295.033,70m$^2$. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất do Trung tâm Trắc địa và Quan trắc môi trường tỉnh Quảng Ngãi thực hiện ngày 23/11/2023, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 05/12/2023.

2. Vị trí: Tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Hiện trạng sử dụng đất: Theo thuyết minh dự án và Công văn số 142/UBND-KT ngày 18/01/2024 của UBND huyện Sơn Tịnh, cụ thể:

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Quy hoạch (m$^2$) | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **ĐẤT NÔNG NGHIỆP** | **NNP** | **1.056.970** | |
| 1 | Đất bằng trồng cây hàng năm khác | BHK | 374.299,1 | |
| 2 | Đất chuyên trồng lúa nước | LUC | 635.480,4 | |
| 3 | Đất nông nghiệp khác | NKH | 8.343,1 | |
| 4 | Đất trồng cây lâu năm | CLN | 38.847,4 | |
| **II** | **ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP** | **PNN** | **234.317,6** | |
| 1 | Đất ở tại nông thôn | ONT | 26.339,1 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Đất ở tại nông thôn và Đất bằng trồng cây hàng năm khác | ONT+BHK | 47.004,2 | |
| 3 | Đất khu công nghiệp | SKK | 43.224,8 | |
| 4 | Đất sản xuất kinh doanh | SKC | 1.787,2 | |
| 5 | Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo | DGD | 8.487,9 | |
| 6 | Đất cơ sở tôn giáo | TON | 79,6 | |
| 7 | Đất xây dựng trụ sở cơ quan | TSC | 1,9 | |
| 8 | Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | NTD | 15.704,2 | |
| 9 | Đất thuỷ lợi | DTL | 38.186,7 | |
| 10 | Đất mặt nước | MNC | 296,6 | |
| 11 | Đất giao thông | DGT | 53.205,4 | |
| **III** | **ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG** | **CSD** | **3.746,1** | |
| 1 | Đất bằng chưa sử dụng | BCS | 3.746,1 | |
| **Tổng diện tích** | | | **1.295.033,7** | |

4. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do UBND xã Tịnh Phong quản lý và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

**II. Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai**

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Về Quy hoạch sử dụng đất:

+ Qua rà soát vị trí đề xuất dự án với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Sơn Tịnh đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 820/QĐ-UBND ngày 10/9/2021, phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Sơn Tịnh tại Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 26/10/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì vị trí đề xuất dự án được quy hoạch gồm các loại đất: đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất xây dựng cơ sở y tế, đất chợ,…..

+ Qua rà soát vị trí đề xuất 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 đề xuất dự án được quy hoạch gồm các loại đất: đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất xây dựng cơ sở y tế, đất chợ,…...

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án Khu đô thị Tịnh Phong có trong danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 huyện Sơn Tịnh, diện tích 150ha được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 13/11/2023; được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Sơn Tịnh tại Quyết định số 1342/QĐ-UBND ngày 07/12/2023.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành:

- Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 2715/SXD-QLN&BĐS ngày 26/12/2023: 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 đề xuất dự án được định hướng quy hoạch đất khu đô thị, đất thương mại dịch vụ, đất hạ tầng; đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tịnh Phong (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1325/QĐ-UBND ngày 04/12/2023), vị trí đề xuất dự án được định hướng quy hoạch đất khu ở, đất trụ sở cơ quan, đất y tế, đất nghiên cứu đào tạo, đất giáo dục, đất thương mại dịch vụ, đất hạ tầng. Như vậy, phương án đề xuất đầu tư dự án Khu đô thị Tịnh Phong tại vị trí này là cơ bản phù hợp với mục đích sử dụng đất trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất và Quy hoạch phân khu Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tịnh Phong được duyệt.

- Theo ý kiến của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Công văn số 3608/BQL-QLĐT ngày 13/12/2023: Vị trí dự án Khu đô thị mới Tịnh Phong với diện tích khoảng 129,5 ha do Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Sinh đề xuất 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 phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, công nghiệp, dịch vụ Tịnh Phong được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1325/QĐ-UBND ngày 04/12/2023.

3. Về Danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi nhà đầu tư:

- Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 2715/SXD-QLN&BĐS ngày 26/12/2023: Khu đô thị Tịnh Phong có tổng quy mô diện tích 129,5ha, thuộc địa phận xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021 – 2025 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Theo ý kiến của UBND huyện Sơn Tịnh tại Công văn 142/UBND-KT ngày 18/01/2024: Dự án phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đánh giá về khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương: Quỹ đất của địa phương đáp ứng đủ để thực hiện dự án.

5. Về môi trường *(Theo văn bản góp ý của Chi cục Bảo vệ môi trường tại Công văn số 709/CCBVMT ngày 15/12/2023)*:

Đối chiếu với phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP thì dự án thuộc dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao và thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác

động môi trường trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư. Về nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường: Nhà đầu tư đề xuất dự án đã thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường. Tuy nhiên, cần làm rõ, điều chỉnh các nội dung sau:

- Rà soát, cập nhật lại các căn cứ thực hiện nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường xung quanh cho phù hợp với quy định hiện hành.

- Mục 6.2.2 (trang 53): Dự án có diện tích khá lớn (trên 129,5ha), do vậy khi triển khai thực hiện san lấp mặt bằng sẽ tác động, ảnh hưởng đến vấn đề thoát lũ, ngập úng cục bộ khu vực xung quanh dự án như nhiều trường hợp khu dân cư trên địa bàn tỉnh đã triển khai thực hiện.

- Mục 6.3 (trang 55): Về nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án đầu tư cần bổ sung đánh giá các yếu tố nhạy cảm về môi trường của dự án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường.

- Về hệ thống xử lý nước thải tập trung:

+ Nêu rõ nhu cầu sử dụng nước phục vụ giai đoạn hoạt động của dự án (khối lượng và nguồn nước cấp); cơ sở tính toán lượng nước thải phát sinh trong giai đoạn hoạt động của dự án;

+ Đề nghị rà soát, chuẩn xác lại số liệu tính toán: theo tính toán tại trang 52, lượng nước thải lớn nhất phát sinh trong ngày của dự án là khoảng 801,95$m^3$/ngđ. Tuy nhiên, với quy mô của dự án, nhà đầu tư tính toán với số liệu trên là chưa phù hợp;

+ Dự án sẽ bố trí 01 trạm xử lý nước thải (trang 68); tuy nhiên, chưa nêu rõ vị trí bố trí và công suất cụ thể của trạm xử lý nước thải.

+ Với đặc điểm của dự án là khu đô thị nên thời gian lấp đầy sẽ kéo dài, do vậy đề nghị nhà đầu tư nghiên cứu phương án đầu tư trạm xử lý nước thải theo dạng module để phù hợp với việc phát sinh nước thải theo từng giai đoạn của dự án, đồng thời, đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án làm rõ phương thức vận hành, chuyển giao hệ thống xử lý nước thải khi dự án đi vào hoạt động.

6. Về đất công, tài sản công (*Theo ý kiến của huyện Sơn Tịnh tại Công văn số 142/UBND-KT ngày 18/01/2024)*:

- Tổng diện tích đất do UBND xã Tịnh Phong quản lý, sử dụng là 273.883,10$m^2$.

- Về tài sản công: Trong khu vực đề xuất dự án Khu đô thị mới Tịnh Phong có các tài sản công Đường tỉnh lộ 622C có chiều dài khoảng 1.140m; Đường Thạch Bích – Tịnh Phong dài khoảng 964m; Đường bê tông xi măng dài liên thôn khoảng 1.062m và các tuyến kênh B8-3, B8-3-3 và các tuyến kênh mương nội đồng dài khoảng 2.100m.

*** Bảng tổng hợp các loại đất do UBND xã Tịnh Phong quản lý:**

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Quy hoạch | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **ĐẤT NÔNG NGHIỆP** | **NNP** | **160.630,3** | |
| 1 | Đất chuyên trồng lúa nước | LUC | 51.668,8 | |
| 2 | Đất bằng trồng cây hàng năm khác | BHK | 89.542,2 | |
| 3 | Đất trồng cây lâu năm | CLN | 19.419,3 | |
| **II** | **ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP** | **PNN** | **109.506,7** | |
| 1 | Đất giao thông | DGT | 53.485,2 | |
| 2 | Đất thuỷ lợi | DTL | 38.153,9 | |
| 3 | Đất mặt nước | MNC | 296,6 | |
| 4 | Đất nghĩa trang nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | NTD | 15.704,2 | |
| 5 | Đất sản xuất kinh doanh | SKC | 1.787,2 | |
| 6 | Đất tôn giáo | TON | 79,6 | |
| **III** | **ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG** | **CSD** | **3.746,1** | |
| 1 | Đất bằng chưa sử dụng | BCS | 3.746,1 | |
| **Tổng (I+II+III)** | | | **273.883,1** | |

7. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập:

Theo ý kiến của UBND xã Tịnh Phong tại Công văn số 22/UBND ngày 02/01/2024 và Công văn số 370/UBND ngày 24/11/2023: Căn cứ theo quy định của UBND tỉnh tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 về việc quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thì phần diện tích đất do Nhà nước quản lý, sử dụng trong phạm vi dự án không liền thửa, manh mún, nhỏ lẽ, tỷ lệ diện tích không đủ điều kiện để tách khu đất thành dự án độc lập.

8. Về đấu nối giao thông (*Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 4098/SGTVT-QLGT ngày 14/12/2023*):

- Dự án Khu đô thị mới Tịnh Phong tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh tiếp giáp tuyến QL.1 và ĐT.622C nên đề nghị Nhà đầu tư thực hiện theo các Nghị định của Chính phủ: số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010, số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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, khai thác, bảo trì và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ địa phương thuộc tỉnh Quảng Ngãi. Khi thực hiện dự án phải bảo đảm thoát nước, an toàn giao thông.

- Các vị trí đề nghị đấu nối của dự án vào tuyến QL.1 chưa nằm trong danh mục các vị trí đấu nối vào QL.1 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt.

9. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa:

Dự án có phần diện tích đất lúa 635.480,4m$^2$. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha trở lên đất trồng lúa thì phải có Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ.

10. Hình thức giao đất: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp dự án lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư thì phải đảm bảo các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành trước khi giao đất.

**III. Nội dung kết luận cuộc họp**

1. Về mục tiêu, tính chất của dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Tịnh Phong tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh đảm bảo tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư; vị trí đề xuất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.

2. Đối với đất công, tài sản công: Chủ động làm việc với UBND huyện Sơn Tịnh xác định chủ quản lý sử dụng đất công, tài sản công *(Đường giao thông và các tuyến kênh nội đồng,...)* để xây dựng phương án, giải pháp xử lý tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Riêng đối với các tuyến kênh do Công ty TNHH MTV khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi quản lý và các tuyến kênh nội đồng do địa phương quản lý, đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với Công ty TNHH MTV khai thác công trình thủy lợi Quảng Ngãi, UBND huyện Sơn Tịnh kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu trong phạm vi dự án để đề xuất các giải pháp phù hợp theo nội dung góp ý của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 5124/SNNPTNT-TTBVTV ngày 21/11/2023.

3. Về độ cao của dự án (cos): Cần đánh giá kỹ hiện trạng và tính kết nối với các khu vực dân cư hiện hữu; trường hợp vị trí dự án có độ chênh cao so với khu vực dân cư hiện hữu thì phải điều tra, khảo sát kỹ hiện trạng tiêu nước tổng thể mặt bằng khu vực để có giải pháp đảm bảo lưu lượng thoát nước, đặc biệt là vào mùa mưa; lựa chọn giải pháp công trình phù hợp, kết nối hệ thống tiêu, thoát nước của dự án với các khu vực lận cận đảm bảo thoát nước, chống ngập úng tại khu vực.

4. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Dự án có phần diện tích đất lúa 635.480,4m$^2$. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha trở lên đất trồng lúa thì phải có Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ.

5. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập: UBND huyện Sơn Tịnh kiểm tra, rà soát diện tích đất do Nhà nước quản lý trong phạm vi thực hiện dự án; có ý kiến cụ thể về nhu cầu sử dụng của huyện đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nêu trên (Phòng Quản lý đất đai sẽ phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra thực địa vị trí khu đất dự án để xem xét điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để

tách khu đất thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do nhà nước quản lý theo quy định).

6. Chủ động làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi để Ban Quản lý đề nghị UBND tỉnh xem xét thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất để giao cho Ban Quản lý thực hiện giao lại đất, cho thuê đất theo đúng quy định pháp luật đất đai.

7. Về môi trường: Đối chiếu với phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP thì dự án thuộc dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao và thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

***Nơi nhận*:**
- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh;
- Các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;
- UBND huyện Sơn Tịnh;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Sinh;
- GĐ, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLĐĐ(Tđt-ndd-Ph).

**Q. GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH QUẢNG NGÃI

**Nguyễn Đức Trung**