

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2021

THÔNG BÁO

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu sinh thái, nghỉ dưỡng tắm bùn suối nước nóng Nghĩa Thuận tại xã Nghĩa Thuận, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thương mại du lịch Hà Mỹ Á.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất đối với dự án Khu sinh thái, nghỉ dưỡng tắm bùn suối nước nóng Nghĩa Thuận tại xã Nghĩa Thuận, huyện Tư Nghĩa do Công ty Cổ phần Thương mại du lịch Hà Mỹ Á làm chủ đầu tư. Tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành, đơn vị: Tư pháp, Thanh tra tỉnh, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND huyện Tư Nghĩa, UBND xã Nghĩa Thuận và đại diện Công ty Cổ phần Thương mại du lịch Hà Mỹ Á.

Sau khi nghe chủ đầu tư trình bày chi tiết về dự án 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 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/ Hồ sơ, vị trí, diện tích, nguồn gốc, vốn đầu tư.

1. Hồ sơ Dự án:

- Hồ sơ dự án đầu tư; Đơn xin giao đất (đợt 1) đề ngày 26/10/2021 của Công ty.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 4300815240, đăng ký lần đầu vào ngày 04/4/2018, đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 21/11/2018.

- UBND tỉnh ban hành Quyết định chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 28/12/2016; điều chỉnh tại Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 18/6/2018.

- Công văn số 2900/UBND ngày 25/10/2021 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc giải quyết thủ tục đất đai đối với dự án Khu sinh thái, nghỉ dưỡng tắm bùn suối nước nóng Nghĩa Thuận của công ty Cổ phần Thương mại du lịch Hà Mỹ Á.

- Trích lục Bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện ngày 09/8/2021.

- UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu sinh thái, nghỉ dưỡng tắm bùn suối nước nóng Nghĩa Thuận tại Quyết định 2323/QĐ-UBND ngày 30/11/2017.

2. Vị trí, diện tích, nguồn gốc khu đất:

- Vị trí khu đất: Xã Nghĩa Thuận, huyện Tư Nghĩa.

- Diện tích xin thuê đợt 1: 100.889,2 m².

- Nguồn gốc đất:

+ Đất do hộ gia đình, cá nhân đã thoả thuận chuyển nhượng: 68.465,2m².

+ Đất của hộ gia đình, cá nhân chưa có GCNQSD đất và mất GCNQSD đất đã có đơn tự nguyện trả lại đất, được UBND huyện Tư Nghĩa thu hồi: 25.973,2m².

+ Đất do UBND xã Nghĩa Thuận quản lý, sử dụng: 6.450,8m².

3. Tổng vốn đầu tư: 223,92 tỷ đồng.

II/ Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất.

1. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Vị trí phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Tư Nghĩa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 09/9/2021.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án được UBND tỉnh bổ sung vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 cấp huyện tại Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 31/7/2017, với diện tích 13,90 ha và được UBND tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2021 tại Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 26/4/2021.

- Về quy mô, tính chất dự án, tiến độ thực hiện dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương:

+ Quy mô, tính chất dự án: Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 100.889,2m²; gồm các hạng mục công trình: Đất công cộng và dịch vụ (khu lễ tân, quản lý điều hành, khách sạn, công chào, bảo vệ): 7.248,8m²; Khu dịch vụ ăn uống (khu bày bán sản phẩm, nhà hàng): 2.610,0m²; Đất Khu sân tổ chức sự kiện: 4.937,0m²; Đất dịch vụ vui chơi giải trí (khu vui chơi trẻ em, khu chơi bắn, dịch vụ giải khát): 6.350,0m²; Đất thể thao nước, bơi lội, tắm khoáng, bên thuyền, dịch vụ bar cafe: 8.276,0m²; Đất nghỉ dưỡng (tắm bùn, tắm khoáng, massager xông hơi): 6.052,0m²; Biệt thự nghỉ dưỡng: 7.757,0m²; Đất nhà máy nước khu chiết xuất nước khoáng: 3.457,0m²; Đất chăn nuôi và kho máy nông nghiệp: 2.005,0m²; Đất nông nghiệp: 18.236,2m²; Đất hạ tầng kỹ thuật: 2.250,0m²; Đất cây xanh: 3.436,05m²; Mặt nước: 7.351,0m²; Đất bãi đỗ xe (kết hợp cây xanh): 7.566,0m²; Đất giao thông công cộng: 15.362,15m².

+ Tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV/2021: Khởi công xây dựng và hoàn thành dự án.

+ Khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương: Quỹ đất của địa phương đáp ứng đủ để thực hiện dự án.

- Tác động môi trường do sử dụng đất: Dự án được UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu sinh thái, nghỉ dưỡng tắm bùn suối nước nóng Nghĩa Thuận tại Quyết định 2323/QĐ-UBND ngày 30/11/2017.

- Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 100.889,2m², trong đó có khoảng 83.216,6m² diện tích đất trồng lúa. Theo hồ sơ chưa có văn bản xác nhận nộp tiền bảo vệ phát triển đất lúa nước và Phương án sử dụng tầng đất mặt của đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước theo quy định.

- 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: Kiểm tra trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì Dự án không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; tuy nhiên theo Thông báo kết luận của Ủy ban kiểm tra Trung ương thì Dự án đang thực hiện khắc phục theo kết luận của Ủy ban kiểm tra Trung ương.

III/ Ý kiến kết luận.

Qua ý kiến tham gia thẩm định dự án Khu sinh thái, nghỉ dưỡng tắm bùn suối nước nóng Nghĩa Thuận tại xã Nghĩa Thuận, huyện Tư Nghĩa; các Sở, ngành và địa phương cơ bản thống nhất với nội dung đề xuất về nhu cầu sử dụng đất của Công ty Cổ phần Thương mại du lịch Hà Mỹ Á để thực hiện Dự án. Đề nghị Nhà đầu tư hoàn thiện nội dung sau:

1. Chủ động làm việc với Sở Kế hoạch và Đầu tư để hoàn thiện hồ sơ ký quỹ thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

2. Chủ động làm việc với UBND huyện Tư Nghĩa để được hướng dẫn: (1) Xây dựng Phương án sử dụng tầng đất mặt của đất được chuyển đổi từ đất chuyên trồng lúa nước theo quy định Luật trồng trọt; (2) Lập bảng kê khai xác nhận diện tích đất trồng lúa nước phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa để thực hiện Dự án theo quy định tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND tỉnh ban hành quy định về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Đối với phần diện tích khoảng 68.465,2m², Nhà đầu tư đã lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân nhưng theo kết luận thanh tra thì hồ sơ chưa đầy đủ theo quy định. Đề nghị Nhà đầu tư rà soát và bổ sung hồ sơ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện đăng ký biến động đất đai và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; trường hợp hồ sơ chưa đảm bảo theo

quy định thì cung cấp hồ sơ để UBND xã Nghĩa Thuận có văn bản gửi Sở Tư pháp hướng dẫn thực hiện từng trường hợp cụ thể.

4. Hoàn thiện lại Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất đợt 1 để thực hiện Dự án.

Sau khi thực hiện đầy đủ nội dung trên, Công ty Cổ phần Thương mại du lịch Hà Mỹ Á hoàn thiện lại hồ sơ nộp tại Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh Quảng Ngãi (Số 54 Hùng Vương, thành phố Quảng Ngãi) để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Trung tâm Phục vụ-KS TTHC tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT tỉnh;
- UBND huyện Tư Nghĩa;
- Q. GD, PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD.

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung