

**THÔNG BÁO**  
**Về việc bổ sung, hoàn thiện lại hồ sơ**

Hồ sơ của: Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang; địa chỉ: Quốc lộ 1A, thôn Thạch Trụ Tây, xã Đức Lâm, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Mã số biên nhận: STNMT0061900063

Người nộp hồ sơ: Ông Trần Sơn Đông, địa chỉ: Quốc lộ 1A, thôn Thạch Trụ Tây, xã Đức Lâm, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Điện thoại liên hệ: 0869133614

Nội dung yêu cầu giải quyết: Thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất để xem xét giao đất, cho thuê đất dự án Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ phía Nam Thạch Trụ, tại xã Đức Lâm, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (*gọi là dự án*).

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang bổ sung, hoàn thiện hồ sơ, cụ thể như sau:

1. Theo Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh số 730/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 và điều chỉnh tại Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 thì quy mô, diện tích sử dụng đất của dự án là 46.706,27m<sup>2</sup>; chủ trương đầu tư của UBND tỉnh **không phân giai đoạn thực hiện dự án**. Tuy nhiên, theo văn bản đề nghị của UBND huyện Mộ Đức số 33/TTr-UBND ngày 19/3/2019 và Đơn xin giao đất ngày 14/3/2019 của Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang thì diện tích đề nghị giao **đợt 1** là 39.985,5m<sup>2</sup>. Như vậy, nội dung đề nghị của Công ty và UBND huyện Mộ Đức chưa phù hợp với chủ trương đầu tư của UBND tỉnh. Đề nghị Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang lập hồ sơ dự án đúng theo quy mô, diện tích đã được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư hoặc lập thủ tục trình UBND tỉnh điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án theo đó có phân từng giai đoạn thực hiện cụ thể.

2. Theo chủ trương đầu tư được phê duyệt thì **quy mô, diện tích sử dụng đất của dự án là 46.706,27m<sup>2</sup>**. Tuy nhiên, sau khi rà soát Quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND huyện Mộ Đức phê duyệt tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 08/5/2018 (*bản vẽ Quy hoạch chi tiết 1/500 chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm quyết theo quy định*) thì nhận thấy quy mô, diện tích dự án không trùng khớp với diện tích được UBND tỉnh cấp chủ trương (**sai lệch khá lớn**), **cụ thể tổng diện tích dự án theo Quyết định số 498/QĐ-**

**UBND ngày 08/5/2018 của UBND huyện Mộ Đức là 131.011,71m<sup>2</sup>.** Đề nghị Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang liên hệ tại UBND huyện Mộ Đức để làm rõ nội dung sau khi được UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư thì UBND huyện Mộ Đức có điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án hay không? Nếu chưa thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án thì đề nghị Công ty phối hợp với UBND huyện Mộ Đức thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án theo chủ trương đầu tư đã được điều chỉnh trước khi lập hồ sơ đề nghị chuyển mục đích và giao đất. *Lưu ý khi lập hồ sơ xin giao đất thì số liệu về quy mô, diện tích giữa nội dung đề nghị phải trùng khớp với số liệu được phê duyệt tại Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.*

3. Dự án có đầu nối vào Quốc lộ 24B, tuy nhiên hồ sơ chưa có hồ sơ chứng minh việc cho phép đầu nối giao thông của cơ quan có thẩm quyền. Đề nghị Chủ đầu tư liên hệ tại Sở Giao thông vận tải để được hướng dẫn thực hiện.

4. Về ký quỹ đầu tư xây dựng dự án: Hồ sơ chưa có giấy tờ thực hiện ký quỹ đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Chủ đầu tư liên hệ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư để được có ý kiến về việc ký quỹ đầu tư.

5. Về năng lực tài chính để thực hiện dự án: Hồ sơ chưa có giấy tờ chứng minh năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật đất đai năm 2013 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đề nghị Chủ đầu tư bổ sung Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty. Theo hồ sơ thì tổng mức đầu tư là 122,377 tỷ đồng, như vậy Công ty phải chứng minh vốn thuộc sở hữu không thấp hơn 20% của 122,377 tỷ đồng (*theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ*).

6. Bổ sung giấy chứng nhận đăng ký công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp.

7. Văn bản xác nhận hoàn thành công tác bồi thường của cấp có thẩm quyền đối với phần diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất.

8. Về diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội: Tại khoản 13 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 730/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của UBND tỉnh có đề nghị chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: *Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng – chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT) tại các đô*

*thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.*

Đề nghị chủ đầu tư phối hợp với Sở Xây dựng để được xem xét có ý kiến khu dân cư nêu trên có thuộc đối tượng phải thực hiện việc trích diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nêu trên hay không, trường hợp không phải thực hiện thì lập thủ tục điều chỉnh chủ trương loại bỏ khoản 13 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư.

9. Về diện tích đất xây dựng nhà ở tái định cư: Đề nghị chủ đầu tư thống nhất với UBND huyện Mộ Đức bố trí quỹ đất ở theo đúng quy định tại Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, quỹ đất bố trí tái định cư phải được thể hiện cụ thể trên bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

10. Đối với phần đất thương mại dịch vụ nằm trong quy hoạch Khu dân cư, sau khi hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, chủ đầu tư phải bàn giao lại cho địa phương; trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu xin thuê đối với phần diện tích đất này thì chủ đầu tư phải lập đầy đủ hồ sơ thuê đất theo quy định.

11. Nếu được UBND tỉnh thống nhất điều chỉnh chủ trương đầu tư có phân giai đoạn để thực hiện dự án, thì các nội dung đề nghị giao đất (theo giai đoạn) của chủ đầu tư và địa phương cần xác định và nêu rõ phân diện tích từng hạng mục công trình cụ thể (như diện tích quy hoạch đất ở, đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, văn hóa...) nhưng phải đảm bảo khép kín trong cùng một khu chức năng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, để Sở Tài nguyên và Môi trường (hoặc Sở Tài chính) có cơ sở xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thu đất đối với phần diện tích được giao đất theo các phương pháp xác định giá đất đã được quy định. Riêng phần diện tích chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty phải lập kế hoạch hoàn thiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho toàn dự án.

Hồ sơ bổ sung, hoàn thiện đề nghị Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang gửi về quầy tiếp nhận hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Trung tâm phục vụ hành chính công/Bộ phận Tiếp nhận hồ sơ và Trả kết quả để được giải quyết theo đúng quy định./.

**Nơi nhận:**

- Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang;
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Lưu: VT, QLDD(mtr).



**Nguyễn Đức Thành**