

Số: /VP-KTN  
V/v xin ý kiến về việc chuyển mục  
đích sử dụng đất và cho Công ty  
TNHH Thép Dung Quát thuê đất  
để thực hiện dự án Nhà máy Thép  
lá và Ống thép Dung Quát tại xã  
Bình Chánh, huyện Bình Sơn,  
tỉnh Quảng Ngãi

Quảng Ngãi, ngày tháng 01 năm 2025

Kính gửi:

- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Ủy viên UBND tỉnh.

Ngày 22/01/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 357/TTr-STNMT trình UBND tỉnh chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Thép Dung Quát thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy Thép lá và Ống thép Dung Quát tại xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (*văn bản được gửi kèm theo*); với các nội dung chính như sau:

“1. Chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 41.060,1m<sup>2</sup> (gồm: CLN: 40.698,8m<sup>2</sup>; DGT: 361,3m<sup>2</sup>) đã được UBND huyện Bình Sơn ban hành quyết định thu hồi đất do hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng và UBND xã Bình Chánh đang quản lý (phần diện tích 361,3m<sup>2</sup> đất giao thông) sang đất khu công nghiệp để thực hiện dự án Nhà máy Thép lá và Ống thép Dung Quát tại xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; cụ thể như sau:

- Diện tích: 40.060,1m<sup>2</sup>. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất được trích lục từ tờ bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 07/8/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện trích lục ngày 29/02/2024.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày UBND ký Quyết định cho thuê đất (Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 01/QĐ-BQL ngày 04/01/2022).

2. Cho Công ty TNHH Thép Dung Quát thuê phần diện tích 40.060,1m<sup>2</sup> đất đã được chuyển mục đích sử dụng đất tại điểm 10.1 khoản 10 Tờ trình này để thực hiện dự án Nhà máy Thép lá và Ống thép Dung Quát tại xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; cụ thể như sau:

- Diện tích: 40.060,1m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp (SKK).

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày UBND ký Quyết định cho thuê đất (*Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 01/QĐ-BQL ngày 04/01/2022*).

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất được trích lục từ tờ bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 07/8/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện trích lục ngày 29/02/2024.

- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Phương thức cho thuê đất theo kết quả: Nhà nước cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (*trương ứng với trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai*).

- Thời gian miễn tiền thuê đất: Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản: 18 tháng, kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất. Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản: 15 năm kể từ ngày kết thúc thời gian miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định.

Nội dung xin ý kiến các Thành viên UBND tỉnh khi ban hành quyết định cho thuê đất:

#### 1. Về thông tin vi phạm quy định của pháp luật về đất đai:

Theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai 2024 thì việc xác định người sử dụng đất không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất áp dụng áp dụng đối với tất cả các thửa đất mà Công ty TNHH Thép Dung Quất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

Vấn đề này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lấy ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trên cả nước Công văn số 5732/STNMT-QLĐĐ ngày 25/11/2024. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được đầy đủ ý kiến góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trên cả nước. Việc xử lý vi phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền của nhiều cơ quan, đơn vị như: Thanh tra tỉnh, thanh tra chuyên ngành, UBND cấp huyện,... Nếu tất cả các Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về vi phạm pháp luật đất đai thì cũng chưa làm rõ được về tình hình vi phạm đất đai, nhưng để đủ ý kiến của 63 tỉnh, thành phố gây chậm trễ thời gian thủ tục hành chính xử lý hồ sơ cho nhà đầu tư. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến UBND tỉnh đối với nội dung này.

2. Về ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 thì người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng điều kiện *ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư*. Hiện nay còn có các quan điểm về nội dung này:

(1) Có quan điểm là chủ đầu tư phải ký quỹ theo đúng quy định thì mới được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

(2) Có quan điểm: Tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà nhà đầu tư đã ứng trước cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được phê duyệt bằng hoặc lớn hơn mức ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án thì nhà đầu tư không phải nộp ngay tiền ký quỹ hoặc chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng tại thời điểm quy định tại điểm a khoản 5 Điều 26 theo quy định tại điểm a Khoản 7 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ; việc thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được thực hiện sau khi được giao đất, cho thuê đất.

Theo nội dung Công văn số 3813/BQL-QLTNMT ngày 16/12/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi thì nhà đầu tư không phải nộp ngay tiền ký quỹ tại thời điểm quy định tại điểm a khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Vấn đề này, Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến của UBND tỉnh.”

Thực hiện Quy chế làm việc của UBND tỉnh và chỉ đạo của lãnh đạo UBND tỉnh, Văn phòng UBND tỉnh trân trọng gửi đến Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh và các Ủy viên UBND tỉnh Tờ trình và dự thảo Quyết định về nội dung nêu trên để xin ý kiến Thành viên UBND tỉnh.

Kính đề nghị Thành viên UBND tỉnh xem xét, có ý kiến theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình nêu trên (*có Mẫu Phiếu ghi ý kiến kèm theo*) và **gửi về Văn phòng UBND tỉnh chậm nhất ngày 06/02/2025** để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: PCVP, TTHC;
- Lưu: VT, KTN92.

**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG  
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**

**Nguyễn Phước Bình**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

**PHIẾU GHI Ý KIẾN  
THÀNH VIÊN ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

**1. Tóm tắt nội dung lấy ý kiến biểu quyết**

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Thép Dung Quất thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy Thép lá và Ống thép Dung Quất tại xã Bình Chánh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 357/TTr-STNMT ngày 22/01/2025.

**2. Ý kiến tham gia về nội dung của văn bản lấy ý kiến** (*ghi trực tiếp vào văn bản này, nếu tham gia nhiều thì gửi kèm theo tờ rơi về nội dung ý kiến*)

.....  
.....  
.....  
.....

**3. Ý kiến biểu quyết của Thành viên UBND tỉnh** (*đánh dấu X vào ô chọn*)

- a)  Đồng ý
- b)  Không đồng ý

Lý do: .....

.....

Quảng Ngãi, ngày tháng 01 năm 2025

**THÀNH VIÊN UBND TỈNH**  
(*Chữ ký, họ tên và đóng dấu*)

