

Số: /TB-UBND

Quảng Ngãi, ngày 31 tháng 7 năm 2019

## **THÔNG BÁO**

### **Kết luận của đồng chí Đặng Ngọc Dũng, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo vướng mắc đối với dự án Khu nghỉ dưỡng sinh thái Ánh Vân**

Ngày 29/7/2019, đồng chí Đặng Ngọc Dũng, Phó Chủ tịch UBND tỉnh chủ trì cuộc họp nghe báo cáo tiến độ và vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng sinh thái Ánh Vân. Tham dự cuộc họp có lãnh đạo các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND các xã Tịnh Kỳ, Tịnh Khê và đại diện Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Du lịch Trúc Vân (sau đây gọi là Nhà đầu tư) và Văn phòng UBND tỉnh.

Sau khi nghe Nhà đầu tư báo cáo tiến độ triển khai dự án và vướng mắc trong quá trình giải phóng mặt bằng (GPMB) thực hiện dự án; báo cáo của UBND thành phố (số 212/BC-UBND ngày 19/6/2019), của Sở Tài nguyên và Môi trường (số 43/BC-STNMT ngày 24/5/2019) việc giải quyết khó khăn, vướng mắc trong quá trình GPMB dự án và ý kiến của các đại biểu tham dự cuộc họp, đồng chí Đặng Ngọc Dũng, Phó Chủ tịch UBND tỉnh kết luận như sau:

1. UBND tỉnh biểu dương Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Du lịch Trúc Vân (Nhà đầu tư) đã chủ động, nỗ lực triển khai Quyết định chủ trương đầu tư dự án số 524/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND tỉnh; đã hoàn thành quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 05/7/2018 (và điều chỉnh tại Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 13/8/2018); phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện GPMB, đã thoả thuận, chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB cho một số hộ dân trong phạm vi dự án, còn lại một số hộ dân gặp vướng mắc. Thường trực Tỉnh uỷ, UBND tỉnh đã có chỉ đạo các sở ngành, địa phương hướng dẫn, hỗ trợ Nhà đầu tư tháo gỡ vướng mắc nhưng UBND thành phố Quảng Ngãi, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở ngành liên quan, qua nhiều lần hướng dẫn, giải quyết vẫn chưa tháo gỡ được do còn có ý kiến khác nhau trong quá trình áp dụng pháp luật vào trường hợp cụ thể đối với dự án. Vì vậy UBND tỉnh thống nhất việc giãn tiến độ thực hiện chủ trương đầu tư dự án; thời gian giãn tiến độ tương ứng với thời gian giải quyết vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

2. Phạm vi thực hiện dự án theo Chủ trương đầu tư đã phê duyệt, sau khi chuẩn xác ranh giới khoảng 13,02ha. Trong đó, (1) khoảng 8,17ha đất UBND tỉnh đã thu hồi từ dự án Khu du lịch biển Hàng Dương tại Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 29/5/2007 và giao cho UBND các xã Tịnh Kỳ, Tịnh Khê quản lý nhưng hiện trạng có công trình xây dựng dở dang của nhà đầu tư cũ còn tồn tại trên phần đất đã thu hồi (tài sản gắn liền với đất không thuộc sở hữu nhà nước), nhà đầu tư cũ chưa tổng hợp giá trị khối lượng thực tế đã đầu tư theo yêu cầu tại Công văn số 928/UBND-TCTM ngày 04/4/2007 của UBND tỉnh; (2) khoảng 4,85ha đất UBND các xã Tịnh Kỳ, Tịnh Khê quản lý (chưa giao, chưa cho thuê) nhưng để người dân lấn chiếm đào hồ nuôi tôm, trồng cây từ rất lâu, nhiều trường hợp lấn chiếm trước năm 1993 (trải qua các thời kỳ thay đổi Luật Đất đai các năm: 1993, 2003, 2013) hiện nay vẫn còn sử dụng đất trên thực địa. Do vậy, việc xác định cụ thể hiện trạng sử dụng đất và xác định quyền, nghĩa vụ pháp lý của các cá nhân, tổ chức có liên quan trong khu vực dự án phải đối chiếu với nhiều quy định, qua các thời kỳ sửa đổi khác nhau để việc áp dụng pháp luật giải quyết trong trường hợp vướng mắc này cần được làm rõ, phải tính đến quyền, lợi ích có liên quan của các chủ thể: Nhà nước, người dân, các nhà đầu tư (cũ và mới), trong đó, theo kiến nghị của UBND thành phố, của Sở Tài nguyên và Môi trường có 02 trường hợp:

a) Trường hợp 1: Đấu giá quyền sử dụng đất để cho nhà đầu tư thuê thực hiện dự án nếu đáp ứng được các điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật. Để thực hiện việc này, UBND tỉnh giao:

- UBND thành phố rà soát toàn bộ hiện trạng sử dụng đất và tiến hành thủ tục thu lại đất UBND các xã Tịnh Kỳ, Tịnh Khê quản lý nhưng để người dân lấn chiếm (khoảng 4,85ha); đồng thời thực hiện GPMB toàn bộ diện tích đất thuộc phạm vi dự án (13,02ha, gồm 4,85ha thu lại đất như nêu trên và 8,17ha đất đã thu hồi năm 2007 giao UBND các xã Tịnh Kỳ, Tịnh Khê quản lý nhưng chưa GPMB của doanh nghiệp cũ và cây trồng mà người dân tái lấn chiếm, Công ty Trúc Vân đã bồi thường). Việc thu hồi, GPMB phải thực hiện đồng thời trên hồ sơ pháp lý và thu hồi, bàn giao trên thực địa, không để phát sinh bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào có liên quan và đảm bảo có quỹ đất đã GPMB đủ điều kiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Sau khi có quỹ đất đã hoàn thành GPMB và bàn giao trên thực địa, giao Sở Tài nguyên và Môi trường lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định. Phương án đấu giá phải tính đến việc giải quyết các quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan, trong đó có việc đơn vị trúng đấu giá phải hoàn trả đầy đủ quyền lợi của Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Du lịch Trúc Vân kể từ khi thực hiện Quyết định chủ trương đầu tư dự án (nếu Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Du lịch Trúc Vân không trúng đấu giá) hoặc khấu trừ chi phí đã thực hiện Quyết định chủ trương đầu tư vào chi phí thuê đất (nếu Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Du lịch Trúc Vân trúng đấu giá), bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà đầu tư khi chấp hành Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh.

b) Trường hợp 2: Thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư dự án, Nhà đầu tư Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Du lịch Trúc Vân đã thoả thuận GPMB một phần diện tích, phần còn lại Nhà đầu tư ứng trước kinh phí để GPMB, nhà nước thu hồi đất, cho nhà đầu tư thuê đất thực hiện dự án phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp quá thời hạn quy định về thu hồi, GPMB mà dẫn đến không thực hiện được Trường hợp 1 nêu trên, thì giao UBND thành phố chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục GPMB theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, báo cáo, đề xuất cụ thể, trình UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, chỉ đạo giải quyết. Không trình UBND tỉnh nếu không có đề xuất cụ thể các phương án để xem xét, chỉ đạo giải quyết theo thẩm quyền và quy chế làm việc của UBND tỉnh.

3. Các vướng mắc, phát sinh hiện nay do nhiều nguyên nhân, trong đó có nguyên nhân đánh giá chưa kỹ hiện trạng sử dụng đất và thẩm định nhu cầu sử dụng đất trong quá trình tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Để hạn chế vướng mắc phát sinh ngay từ đầu, UBND tỉnh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn nhà đầu tư xác định rõ hiện trạng sử dụng đất trong báo cáo đề xuất đầu tư; tổ chức thẩm định kỹ nhu cầu sử dụng đất, nêu rõ trường hợp nào quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 trong báo cáo thẩm định, trình UBND tỉnh;

b) Nghiên cứu, xác định cụ thể thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định; đồng thời rà soát các dự án đã cấp quyết định chủ trương đầu tư để tham mưu UBND tỉnh xử lý theo đúng quy định.

Nay thông báo kết luận của đồng chí Đặng Ngọc Dũng, Phó Chủ tịch UBND tỉnh để các sở, ngành, UBND thành phố, Nhà đầu tư và các đơn vị liên quan triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Thường trực Tỉnh ủy (b/cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thanh tra tỉnh, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND các xã: Tịnh Kỳ, Tịnh Khê;
- Công ty TNHH TMDV Du lịch Trúc Vân;
- VPUB: C,PCVP, các Phòng N/cứu, CBTH;
- Lưu: VT, KGVX(bnt574).

**TL. CHỦ TỊCH**  
**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG**  
**PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**

**Trương Minh Sang**