

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 1565/UBND-KGVX

Quảng Ngãi, ngày 24 tháng 3 năm 2017

V/v cho ý kiến về chủ trương đầu  
tư Dự án Khu du lịch và dịch vụ  
sinh thái Thiên Ý

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV	Số:.....2533.....
ĐẾN	Ngày 24/3/17.....
	Chuyên:.....

Kính gửi: Ban Thường vụ Tỉnh ủy

Công ty TNHH MTV Đầu tư Dịch vụ Thiên Ý (địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Thiên Tân, 172 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi - sau đây gọi là Công ty) đề xuất đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ sinh thái Thiên Ý tại Khu du lịch Mỹ Khê, thành phố Quảng Ngãi. Hồ sơ đề xuất của Công ty đã được các sở, ngành liên quan và UBND thành phố Quảng Ngãi góp ý, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp thẩm định, trình UBND tỉnh. Ngày 15/3/2017, UBND tỉnh đã họp cho ý kiến đối với dự án và kết luận tại Thông báo số 78/TB-UBND ngày 15/3/2017, theo đó UBND tỉnh thống nhất chủ trương đầu tư dự án và trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho ý kiến trước khi quyết định, cụ thể như sau:

1. Tên dự án đầu tư: Khu du lịch và dịch vụ sinh thái Thiên Ý .
2. Mục tiêu, quy mô của dự án:

2.1. Mục tiêu

Xây dựng Khu du lịch sinh thái hiện đại, đẳng cấp có chất lượng cao, mang tiêu chuẩn quốc tế, cung cấp các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và thể thao nhằm góp phần đáp ứng tốt nhu cầu cho nhiều đối tượng du khách.

2.2. Quy mô, hạng mục đầu tư:

a) Khu nghỉ dưỡng sinh thái: Xây dựng các công trình phục vụ lưu trú cho khoảng 2000 du khách gồm các căn biệt thự độc lập và các ngôi nhà lắp ghép theo mô đun.

b) Khu du lịch văn hóa cộng đồng: Xây dựng tổ hợp các công trình vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ lưu trú cho khoảng 1500 khách, gồm:

+ Khu lễ tân (khu vực đón tiếp, hành chính, tổ chức các sự kiện, hồ bơi, hồ sinh thái, bar ...);

+ Khu ẩm thực (nhà hàng, ẩm thực Âu Á trong nhà và ngoài trời);

+ Khu chăm sóc sức khỏe cao cấp (tắm khoáng, tắm bùn, erobic, yoga ...);

+ Khu ở cao cấp (tổ hợp các biệt thự và một khu khách sạn cao cấp tương đương tiêu chuẩn 5 sao, khu phụ trợ, bể sinh thái, bể tắm nước ngọt, quầy bar, chòi nghỉ...);

+ Khu tổ chức các hoạt động cộng đồng (tổ chức các trò chơi hiện đại kết hợp dân gian, biểu diễn ca nhạc, các hoạt động thể thao dã ngoại ngoài trời);

+ Khu dịch vụ văn hóa có lưu trú (chợ quê; mẫu nhà ở điển hình các dân tộc đồng bào tỉnh Quảng Ngãi có lưu trú cho khách du lịch; trồng rau sạch kết hợp với các ngôi nhà nông thôn có lưu trú, làng chài kết hợp lưu trú và các hoạt động đánh bắt hải sản gần bờ, tổ chức lễ hội cầu ngư hàng năm).

c) Các hạng mục phụ trợ khác như giao thông, cây xanh, bãi cát.

### 3. Địa điểm và diện tích thực hiện

3.1. Địa điểm: Thôn Cổ Lũy, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Diện tích thực hiện và nhu cầu đất dự kiến sử dụng:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 58,9 ha:

+ Khu nghỉ dưỡng sinh thái: 13,6 ha;

+ Khu du lịch văn hóa cộng đồng: 24,9 ha;

+ Các hạng mục phụ trợ khác: 20,4 ha

- Mật độ xây dựng: 20%.

- Hiện trạng sử dụng đất: Đất trồng dương (khoảng 52,48 ha) và đất ở (1,22ha). Có 27 hộ dân phải di dời.

4. Tổng vốn đầu tư: 252,32 tỷ đồng, trong đó:

*Nguồn vốn như sau:*

+ Vốn góp của Công ty: 126,16 tỷ đồng;

+ Vốn vay: 126,16 tỷ đồng.

5. Thời hạn hoạt động: 49 (bốn mươi chín) năm kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

6. Tiến độ thực hiện dự án:

- Năm 2017-2019: Đầu tư Khu nghỉ dưỡng sinh thái, diện tích 13,6 ha với kinh phí thực hiện khoảng 86 tỷ đồng;

- Năm 2019 – 2021: Đầu tư Khu du lịch văn hóa cộng đồng, diện tích 24,9 ha với kinh phí thực hiện khoảng 116 tỷ đồng;

- Năm 2021-2022: Đầu tư các hạng mục phụ trợ, diện tích 20,36 ha với kinh phí thực hiện khoảng 49 tỷ đồng.

7. Nhu cầu về lao động: 500 lao động:

8. Dự kiến tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội:

- Dự án ảnh hưởng trực tiếp đến 27 hộ dân trong khu vực Dự án, nhà đầu tư đề nghị di dời và dự kiến tái định cư tại thôn Cổ Lũy, xã Tịnh Khê. Ngoài ra Dự án còn ảnh hưởng gián tiếp đến khả năng tiếp cận bờ biển và sinh kế của người

dân tại thôn Cô Lũy, xã Tịnh Khê do sử dụng kéo dài khoảng 4km bờ biển, phía trong đều có dân sinh sống.

- Theo hồ sơ đề xuất, khi dự án đi vào hoạt động sẽ tạo nên một quần thể du lịch, là một khu du lịch phức hợp bao gồm nhiều công trình như khu resort cao cấp, khu khách sạn, khu nghỉ dưỡng...nhằm thu hút khách du lịch trong và ngoài nước, góp phần tạo nguồn thu nội, ngoại tệ cho đất nước, giải quyết công ăn việc làm cho lao động địa phương; đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí cho khách du lịch tại tỉnh Quảng Ngãi, đào tạo đội ngũ quản lý lãnh nghề trong lĩnh vực du lịch, dịch vụ

- Theo tính toán của nhà đầu tư, Dự án có hiệu quả tài chính ( $NPV > 0$ ,  $IRR = 10,19\% > r$ ), thời gian hoàn vốn 15 năm.

#### 9. Đề xuất ưu đãi hỗ trợ đầu tư

Dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề và Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư nên Công ty không được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, nhưng được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định của pháp luật và của tỉnh.

#### 10. Nhận xét và kiến nghị

##### a) Nhận xét

Việc Nhà đầu tư đề xuất ý tưởng và lập dự án đầu tư Khu du lịch sinh thái dịch vụ Thiên Ý là đáng hoang nghênh trong điều kiện tỉnh ta chưa có dự án đầu tư lớn vào lĩnh vực này. Dọc bờ biển Mỹ Khê có rất nhiều tiềm năng để hình thành những khu du lịch, nghỉ dưỡng phức hợp có quy mô lớn, thu hút đông đảo khách tham quan trong và ngoài nước, tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Khu đất Nhà đầu tư đề xuất phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Quảng Ngãi; phù hợp với Quy hoạch phân Khu du lịch Mỹ Khê - tỉ lệ 1/2000. Tuy nhiên, hồ sơ đề xuất còn một số vấn đề vướng mắc sau đây:

- Dự án có quy mô lớn với diện tích sử dụng đất khoảng 58,9 ha với tổng vốn đầu tư hơn 252 tỷ đồng và trải dài gần 4 km dọc biển; trong khi, đây là Doanh nghiệp mới thành lập, năng lực về vốn, kinh nghiệm về hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch của Nhà đầu tư là chưa tương xứng.

- Về suất đầu tư/ha, Thông báo kết luận số 310/TB-UBND ngày 04/11/2016 của UBND tỉnh đề nghị Nhà đầu tư nghiên cứu các ý kiến góp ý để quyết định cho phù hợp. Tuy nhiên, tại văn bản số 09/CV-PTDA ngày 21/12/2016 Nhà đầu tư giải trình tổng mức đầu tư dự án là 252 tỷ là phù hợp, trong quá trình xây dựng và khai thác giai đoạn 1 Nhà đầu tư sẽ nghiên cứu thị trường và tăng mức đầu tư nếu hiệu quả khai thác tốt và nhu cầu của thị trường Quảng Ngãi phát triển hơn. Như vậy, Nhà đầu tư vừa thực hiện đầu tư, vừa thăm dò thị trường nên chưa thật sự mạnh dạn đầu tư.

- Đối với khu vực nghỉ dưỡng sinh thái dự kiến đầu tư trước và hoàn thành trong năm 2019, nội dung đầu tư chỉ là các căn biệt thự độc lập và các ngôi nhà lắp ghép theo modun, rất đơn điệu và không đồng bộ, hấp dẫn; có thể sẽ chưa phát huy ngay hiệu quả đầu tư.

**b) Kiến nghị**

Từ những nhận xét trên đây, UBND tỉnh kính đề nghị Ban Thường vụ xem xét có ý kiến đối với đề xuất dự án này và một số nội dung cụ thể như sau:

+ Yêu cầu Nhà đầu tư Phối hợp với UBND thành phố và UBND xã Tịnh Khê tổ chức họp lấy ý kiến người dân bị ảnh hưởng trực tiếp cũng như gián tiếp bởi đầu tư dự án nhằm bảo đảm quyền tiếp cận của người dân với biển.

+ Yêu cầu nhà đầu tư thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ di dời và tái định cư đối với những hộ dân bị ảnh hưởng trực tiếp bởi dự án; thiết kế và thi công các hạng mục xây dựng công trình phải tuân thủ quy định về đảm bảo hành lang bảo vệ bờ biển.

+ Nhà đầu tư phải cam kết giữ nguyên hiện trạng rừng dương, trồng rừng thay thế cho phần diện tích rừng phòng hộ khi tiến hành giải tỏa.

+ Nhà đầu tư xây dựng tiến độ thực hiện dự án cụ thể cho từng giai đoạn, chi tiết thời gian khởi công, hoàn thành; tổng mức đầu tư từng hạng mục công trình và toàn bộ dự án và phải cam kết triển khai đúng tiến độ. Nếu chậm tiến độ, UBND tỉnh sẽ chấm dứt dự án theo quy định của Luật Đầu tư.

*(chi tiết có hồ sơ đề xuất dự án kèm theo)*

Dự án có quy mô lớn (khoảng 58,9 ha), có tác động lớn đến kinh tế xã hội của địa phương và của tỉnh; diện tích đất thu hồi phần lớn là đất trồng dương, khoảng 52,48 ha, chiếm 89% diện tích dự án. Thực hiện Quy chế làm việc của Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Thường trực Tỉnh ủy khóa XIX số 04/QC-TU ngày 05/12/2016, UBND tỉnh kính trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, cho ý kiến về chủ trương đầu tư dự án./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- VPUB: CVP, PCVP(KGVX), TH, CBTH;
- Lưu: VT, KGVX(bnt5).



**CHỦ TỊCH**

**Trần Ngọc Căng**