

Số: /TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án Khu đô thị số 1 tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 42/2026/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực lâm nghiệp và kiểm lâm;

Theo Báo cáo số 426/BC-SNNMT-KL ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc kết quả thẩm định hồ sơ trình chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án Khu đô thị số 1 tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án Khu đô thị số 1 tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi, với các nội dung như sau:

1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Dự án Khu đô thị số 1.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tập đoàn Sun World.

- Mục tiêu dự án:

+ Cụ thể hóa Quy hoạch vùng Tây Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn

đến năm 2050; Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045, Quy hoạch phân khu MĐ1, thuộc phân khu 1 - Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 đã được phê duyệt.

+ Hình thành một khu đô thị thể thao, chăm sóc sức khỏe toàn diện có công năng phục vụ hỗn hợp, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo định hướng Quy hoạch phân khu MĐ1 được phê duyệt; xây dựng thung lũng văn hóa, khu chăm sóc sức khỏe với sản phẩm chính được kết hợp đa dạng các loại hình nhà ở, công trình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú du lịch và thương mại (*theo hình thức để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua*).

- Quy mô dự án:

+ Quy mô dân số: Khoảng 7.738 người.

+ Diện tích, cơ cấu sử dụng đất:

++ Diện tích sử dụng đất thực hiện dự án: Khoảng 264,4 ha;

++ Cơ cấu sử dụng đất dự kiến gồm: Đất nhóm nhà ở: Khoảng 43,38 ha; Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Khoảng 3,45 ha; Đất dịch vụ công cộng: Khoảng 30,06 ha; Đất khu dịch vụ: Khoảng 5,79 ha; Đất khu dịch vụ du lịch: Khoảng 18,51 ha; Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 55,29 ha; Đất cây xanh, hồ, ao đầm, sông suối: Khoảng 42,06 ha; Đất công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao): Khoảng 65,87 ha.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến:

+ Tổng mức đầu tư của dự án (*chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư*): Khoảng 6.647 tỷ đồng.

+ Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Khoảng 72,62 tỷ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư và vốn vay thương mại.

- Địa điểm thực hiện: Trên địa bàn xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 - 2034.

2. Sự cần thiết đầu tư dự án

- Dự án Khu đô thị số 1 có quy mô khoảng 264,4 ha, với địa hình bằng phẳng có tuyến đường Quốc lộ 24 đi qua thuận lợi cho quá trình triển khai thực hiện. Dự án được định hướng đầu tư Khu đô thị thể thao, chăm sóc sức khỏe toàn diện, một mô hình đô thị tiên phong lấy sức khỏe con người làm trung tâm, đáp ứng xu thế tất yếu trong bối cảnh xã hội hiện đại, nhất là sau đại dịch Covid-19 và trong giai đoạn dân số đang bước vào quá trình già hóa nhanh chóng, đặc biệt tại Việt Nam, nhu cầu sống lành mạnh, nâng cao thể chất, chăm sóc tinh thần và phục hồi sức khỏe đang ngày càng gia tăng mạnh mẽ ở mọi lứa tuổi. Theo đó, Dự án định hướng sẽ được đầu tư đồng bộ các khu thể dục thể thao hiện đại, phục vụ nhu cầu tập luyện hàng ngày, tạo thành

hạ tầng cốt lõi cho lối sống khỏe mạnh của cư dân và du khách gồm các hạng mục như Trung tâm thể dục thể thao đa năng, Công viên thể chất ngoài trời, các không gian tập luyện giữa thiên... Bên cạnh đó, Khu đô thị còn được quy hoạch đồng bộ hệ sinh thái dịch vụ chăm sóc sức khỏe toàn diện, bao gồm Bệnh viện quốc tế, trung tâm phục hồi chức năng, viện điều dưỡng - vật lý trị liệu; các Khu nghỉ dưỡng cao cấp chuẩn khách sạn 5 sao, có đội ngũ y tế chuyên môn, hệ thống dịch vụ chăm sóc toàn diện cùng không gian sống xanh, tiện nghi và giao hòa với cộng đồng.

3. Diện tích đề nghị quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác

- Diện tích rừng trình chủ trương chuyển mục đích sử dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án: **82,88 ha.**

- Phân theo mục đích sử dụng: Rừng sản xuất 82,88 ha.

- Nguồn gốc hình thành: Rừng trồng 82,88 ha.

4. Vị trí khu rừng

- Vị trí khu rừng đề nghị chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng: Lô 14 - Khoảnh 7, Tiểu khu 487. Lô 4a4, 8a, 10, 12, 25, 27, 29 - Khoảnh 1; Lô 6, 10, 12, 15, 15a, 15b89, 28, 28a, 28b, 28b80, 29, 30, 31 - Khoảnh 2; Lô 2, 5a, 15 - Khoảnh 4; Lô 1, 2, 4, 4b, 5, 5b, 16, 20, 22, 24, 25, 41 - Khoảnh 5; Lô 1, 1b, 1c - Khoảnh 6; Lô 1, 1a, 3 - Khoảnh 7; Lô 1, 4, 4a - Khoảnh 8, Tiểu khu 488, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

- Chủ quản lý: Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Kon Plông 40,19 ha và Ủy ban nhân dân xã Măng Đen 42,69 ha.

(Chi tiết có Báo cáo kết quả điều tra đánh giá hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp; Biên bản phúc tra thực địa ngày 06/4/2026 của Đoàn kiểm tra liên ngành kèm theo)

5. Về đáp ứng các nguyên tắc, điều kiện chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định tại Điều 14 Luật Lâm nghiệp

- Về Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia: Theo chỉ tiêu phân bổ diện tích đất lâm nghiệp tỉnh Kon Tum *(nay là tỉnh Quảng Ngãi)* tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 895/QĐ-TTg ngày 24/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050: Tổng diện tích đất lâm nghiệp điều chỉnh đến năm 2030 là 640.985 ha, trong đó đất rừng phòng hộ là 160.625 ha, đất rừng đặc dụng là 95.015 ha, đất rừng sản xuất là 385.345 ha. Dự án đã được xác định điều chỉnh trong quy hoạch lâm nghiệp *(ngoài diện tích quy hoạch cho đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất)*, do đó việc chuyển đổi mục đích sử dụng rừng với tổng diện tích **82,88 ha** *(chức năng rừng sản xuất)* không ảnh hưởng đến chỉ tiêu đất rừng sản xuất đến năm 2030 của tỉnh Kon Tum *(nay là tỉnh Quảng Ngãi)* đã được phê duyệt.

- Về sự phù hợp của Dự án với quy hoạch tỉnh: Dự án đã được nằm trong quy hoạch phát triển kinh tế xã hội vùng huyện Kon Plông (cũ) nay là xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với Quyết định số 1756/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 -20230, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 07/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Về sự phù hợp Quy hoạch sử dụng đất: Dự án Khu đô thị số 1 của Công ty TNHH Tập đoàn Sun Word phù hợp với quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (*nay là tỉnh Quảng Ngãi*) về Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu (năm 2025) của kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Kon Plông (*xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi*), (*kế hoạch sử dụng đất hàng năm tại số thứ tự 29, biểu số 25*).

6. Sự tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan

- Dự án phù hợp với Quy hoạch vùng Tây Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 04/5/2024.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 08/10/2024.

- Dự án phù hợp với Quy hoạch phân khu MĐ1, thuộc phân khu 1 - Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 231/QĐ- UBND ngày 16/4/2025.

- Dự án phù hợp với Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu MĐ1 thuộc phân khu 1 - Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt tại Quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 11/12/2024.

- Dự án phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 30/6/2025.

- Thẩm quyền quyết định chủ trương chuyên mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định tại Điều 20, Luật Lâm nghiệp 2017 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 8 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 Luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường và Điều 17 Nghị định số 42/2026/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực lâm nghiệp và kiểm lâm.

7. Hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

- Hiệu quả về kinh tế: Góp phần phát triển xã hội văn minh, thân thiện trên cơ sở đảm bảo các chỉ tiêu và kết cấu hạ tầng xã hội; ưu tiên phát triển đô thị có sức hút lớn, có nhiều việc làm và dịch vụ xã hội, gắn với các khu, điểm kinh tế chuyên ngành; sắp xếp và bảo tồn hệ thống các điểm dân cư nông thôn theo hướng nông thôn mới và đề cao sắc thái dân tộc.

- Hình thành một khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Theo định hướng Quy hoạch phân khu được phê duyệt, khu vực này định hướng xây dựng thung lũng văn hóa, khu chăm sóc sức khỏe với sản phẩm chính được kết hợp đa dạng các loại hình nhà ở, thương mại du lịch, dịch vụ...

- Hiệu quả về xã hội: Tạo nhiều việc làm cho người dân địa phương trong quá trình xây dựng cho hàng ngàn người lao động phổ thông, hàng trăm người lao động kỹ thuật cao khi nhà máy vận hành. Sau khi kết thúc công trình, khu vực dự án các cơ sở hạ tầng, hệ thống đường điện sẽ tạo điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

8. Mức độ tác động đến môi trường của dự án:

Dự án đã có đánh giá tác động môi trường sơ bộ theo quy định tại khoản 4 Điều 28, điểm b khoản 1 Điều 30 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và mục 5a, 5b Phụ lục IV Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/1/2025 của Chính phủ. Khi dự án triển khai thực hiện dự án chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các biện pháp giảm thiểu đến tác động môi trường; tuân thủ các quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan và lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

9. Hồ sơ kèm theo: Có hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 42/2026/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ kèm theo, gồm:

- Văn bản số 44/2026/CV/SWH ngày 17/4/2026 của Công ty TNHH Tập đoàn Sun Word về việc đề nghị quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án Khu đô thị số 1 tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (*nay là tỉnh Quảng Ngãi*) Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị số 1; Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 08/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (*nay là tỉnh Quảng Ngãi*) về việc lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường sơ bộ dự án Khu đô thị số 1 do Công ty TNHH Tập đoàn Sun Word lập năm 2026;

- Báo cáo, bản đồ kết quả điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp phục vụ công tác chuyển mục đích sử dụng rừng trồng dự án khu đô thị số 1 do Công ty TNHH Tập đoàn Sun World và Công ty TNHH MTV Green Forest Kon Tum lập tháng 04/2026 (*đảm bảo thời gian 12 tháng trước ngày nộp hồ sơ*); Biên bản phúc tra kết quả điều tra, đánh giá hiện trạng rừng, đất rừng bị ảnh hưởng bởi dự án lập ngày 06/4/2026;

- Văn bản cam kết thực hiện nghĩa vụ trồng rừng thay thế đối với diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án Khu đô thị số 1 của Công ty TNHH Tập đoàn Sun World ngày 17/4/2026.

- Các văn bản pháp lý và hồ sơ dự án liên quan.

Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm về tính hợp lệ của hồ sơ, kết quả kiểm tra, xác minh báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng, bản đồ hiện trạng rừng khu vực đề nghị chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, kết quả thẩm định và nội dung báo cáo UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Hội đồng nhân dân tỉnh và pháp luật về nội dung trình nêu trên.

UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Công ty TNHH Tập đoàn Sun World (p/h);
- UBND xã Măng Đen;
- VP UBND tỉnh: CVP, PCVP Nguyễn Đăng Trình;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NNMT.VĐH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đỗ Tâm Hiến