

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN SƠN TỊNH**

Số: /UBND-KT
V/v có ý kiến đối với
dự án Khu đô thị River View,
thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn
Tĩnh theo đề nghị của Sở Tài
chính tại Công văn số 694/STC-
HCSN&DN ngày 10/4/2025

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

Sơn Tĩnh, ngày tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi.

Thực hiện Công văn số 694/STC-HCSN&DN ngày 10/4/2025 của Sở Tài chính về việc tham gia thẩm định dự án Khu đô thị River View, thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tĩnh do Công ty Cổ phần Thương mại bất động sản Tây Bắc đề xuất;

Qua xem xét, kiểm tra hồ sơ và căn cứ Kết luận số 1804-KL/HU ngày 25/4/2025 của Huyện ủy Sơn Tĩnh tại hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy ngày 25/4/2025; UBND huyện có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Về mục tiêu: Xây dựng một Khu đô thị mới có hạ tầng kỹ thuật và xã hội được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ, hiện đại, phù hợp với định hướng phát triển theo quy hoạch chung; bao gồm các sản phẩm nhà ở biệt thự, liền kề hiện đại sang trọng; công viên cây xanh cảnh quan và các hạ tầng xã hội đáp ứng tiêu chuẩn của khu đô thị; các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng, phục vụ đa dạng các nhu cầu sống của người dân vào sinh sống trong khu đô thị. Qua đó, cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị mới huyện Sơn Tĩnh, tỉnh Quảng Ngãi và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tĩnh, tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững, là cơ sở động lực cho việc phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn thị trấn Tịnh Hà nói riêng và khu vực trung tâm huyện Sơn Tĩnh nói chung.

2. Địa điểm: Thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tĩnh, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Về quy mô: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội kết hợp xây dựng nhà ở biệt thự, liền kề hiện đại sang trọng; công viên cây xanh cảnh quan và các hạ tầng xã hội đáp ứng tiêu chuẩn của khu đô thị; các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng, phục vụ đa dạng các nhu cầu sống của người dân vào sinh sống trong khu đô thị với quy mô, diện tích sử dụng đất khoảng: 37,00ha.

4. Tổng mức đầu tư: 555 tỷ đồng (theo báo cáo, hồ sơ đề xuất của Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Tây Bắc kèm theo Công văn số 694/STC-HCSN&DN ngày 10/4/2025 của Sở Tài chính).

5. Tiến độ đầu tư: Tiến độ thực hiện đầu tư dự án 07 năm (khoảng từ năm 2025 ÷ 2031) kể từ ngày quyết định phê duyệt công khai kết quả lựa chọn

nhà đầu tư và ký kết hợp đồng triển khai thực hiện dự án (theo báo cáo, hồ sơ đề xuất của Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Tây Bắc kèm theo Công văn số 694/STC-HCSN&DN ngày 10/4/2025 của Sở Tài chính).

II. Các nội dung tham gia đóng góp ý kiến

1. Sự phù hợp của dự án với quy hoạch chung huyện Sơn Tịnh và quy hoạch sử dụng đất

- Vị trí khu đất quy hoạch để thực hiện dự án: Khu đô thị River View, thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với việc sử dụng khu đất để thực hiện dự án với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; cụ thể như sau:

+ Phù hợp với đồ án Quy hoạch chung đô thị mới huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 29/6/2023;

+ Phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Đông Nam đô thị mới Sơn Tịnh được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 30/12/2024;

+ Phù hợp với danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (đợt 2) được HĐND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 19/3/2025;

+ Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Sơn Tịnh;

+ Phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi kỳ 05 năm và năm đầu kỳ (giai đoạn 2021 - 2025) được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 07/12/2022; Bổ sung các vị trí dự kiến thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tại Phụ lục 4 thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi kỳ 05 năm và năm đầu kỳ (giai đoạn 2021 - 2025) được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1464/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.

2. Sự tác động của dự án với phát triển kinh tế - xã hội

- Đầu tư xây dựng dự án sẽ tạo ra một khu đô thị mới có hạ tầng kỹ thuật hiện đại, khớp nối đồng bộ, chỉnh trang đô thị, nâng cao đời sống dân cư đảm bảo chất lượng, mỹ quan đồng thời đáp ứng việc thực hiện mục tiêu đô thị hóa trên địa bàn thị trấn Tịnh Hà nói riêng và khu đô thị trung tâm huyện Sơn Tịnh nói chung; góp phần đẩy nhanh quá trình phát triển đô thị, phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương theo đúng định hướng;

- Góp phần làm tăng giá trị quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng **872** hộ dân cư với khoảng **4.400** người dân; nâng cao chất lượng môi trường sống cho người dân;

- Tạo thêm quỹ đất cho các công trình công cộng, giáo dục, thương mại

dịch vụ, siêu thị... cải thiện nghề nghiệp cho người dân địa phương;

- Tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước từ nguồn thu tiền sử dụng đất của dự án;

- Các hạng mục công trình khác như công viên cây xanh với cảnh quan hiện đại, đồng bộ...

3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở quy hoạch mới (872 lô)	123.498,65	33,37
II	Đất công trình thương mại dịch vụ (02 lô)	8.933,39	2,41
III	Đất công trình công cộng, hạ tầng xã hội	3.659,15	0,99
IV	Đất cây xanh, quảng trường	51.499,53	13,92
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	182.454,08	49,31
TỔNG CỘNG		370.044,80	100,00

4. Phương án bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, đất công do Nhà nước quản lý, xử lý tài sản công gắn liền với đất và sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa để chuyển sang mục đích phi nông nghiệp khi thực hiện dự án

a) Xử lý đất công do Nhà nước quản lý

Hiện trạng các khu đất này đa số là đất nông nghiệp, còn lại một phần là đất bằng chưa sử dụng, đất giao thông, đất thủy lợi, đất mặt nước chuyên dùng, đất nghĩa địa... phục vụ cho việc đi lại và sản xuất của người dân.

Trên cơ sở vị trí các thửa đất công thuộc dự án do UBND thị trấn Tịnh Hà quản lý xác định quỹ đất này thuộc dự án được chia làm nhiều khu vực, các khu vực này có diện tích nhỏ lẻ, không tiếp giáp với đường hiện trạng rộng 5m hoặc tiếp giáp với đường hiện trạng rộng 5m nhưng có hình thù đặc biệt. Theo Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thì hiện trạng các khu vực đất công thuộc phạm vi, ranh giới đề xuất nghiên cứu dự án có diện tích nhỏ lẻ, không tiếp giáp với đường hiện trạng rộng 5m hoặc trường hợp diện tích đảm bảo tiêu chí lớn hơn 1.000m² (đường giao thông, mương thủy lợi) nhưng có hình thù đặc biệt, các khu đất có kích thước cạnh không đồng đều, không thích hợp để hình thành dự án độc lập. Do đó, khi dự án có chủ trương thực hiện nhà đầu có trách nhiệm phối hợp với cấp có thẩm quyền lập các thủ tục thu hồi đất theo quy định đối với

phần diện tích công thuộc dự án: Khu đô thị River View, thị trấn Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) Xử lý tài sản công gắn liền với đất: Đối với các tài sản công là các tuyến đường giao thông nền BTXM và các tuyến mương thủy lợi đổ bê tông hiện hữu trong phạm vi, ranh giới các thửa đất công do Nhà nước quản lý hiện nay vẫn đang phục vụ cho việc đi lại và sản xuất của người dân khi dự án được triển khai nhà đầu tư đề nghị các cấp có thẩm quyền xem xét xử lý phần tài sản này theo quy định của pháp luật về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Kính đề nghị Sở Tài chính nghiên cứu, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Huyện ủy (báo cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch;
- CVP, PVP (KT, TH);
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Phạm Xuân Vinh

