

UBND XÃ MĂNG ĐEN
VĂN PHÒNG HĐND-UBND

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

PHIẾU TRÌNH

Về việc trình xin ý kiến về hồ sơ đề xuất của Phòng Kinh tế về cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với Công ty CP Điện lực 3

Kính trình:

- Đ/c Chủ tịch UBND xã;
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND xã.

I. TÓM TẮT HỒ SƠ TRÌNH CỦA CƠ QUAN CHỦ TRÌ

1. Cơ quan chủ trì trình: Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 101/TTr-PKT ngày 02/7/2026.

2. Tóm tắt nội dung trình:

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 38121000007 ngày 04/4/2008; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 553/QĐ UBND ngày 28/6/2021 và Quyết định số 613/QĐ-UBND ngày 31/10/2023; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1634/QĐ-UBND ngày 17/6/2026;

Căn cứ Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 03/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho phép tiếp tục thực hiện thẩm quyền, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, người có thẩm quyền và áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 120/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định phân cấp cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3 tại Đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất ngày 03/6/2026 (Có hồ sơ kèm theo)

II. Phần nội dung trình

Phòng Kinh tế xã trình Chủ tịch UBND xã Măng Đen nội dung như sau:

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất của Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3, phòng Kinh tế xã phối hợp thực hiện kiểm tra, rà soát hồ sơ pháp lý dự án theo quy định, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra thực địa vị trí khu đất theo trình tự thủ tục quy định. Đồng thời, ban hành Văn bản lấy ý kiến của các Sở Công thương, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Quảng Ngãi, Hạt kiểm lâm khu vực VI, Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3 về vi phạm đất đai đối với Công ty Cổ

phần đầu tư Điện lực 3⁽¹⁾ và tổng hợp hồ sơ tham mưu trình Chủ tịch UBND xã xem xét, quyết định theo quy định.

2. Về kết quả kiểm tra, thẩm định hồ sơ:

2.1. Về chủ trương thực hiện:

Dự án Công trình nhà máy thủy điện Đăk Pône (Nâng đập hồ A và xây dựng cụm nhà máy hồ B) của Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3 được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 38121000007 ngày 04/4/2008, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 553/QĐ UBND ngày 28/6/2021, Quyết định số 613/QĐ-UBND ngày 31/10/2023; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1634/QĐ-UBND ngày 17/6/2026.

Hồ sơ xin chuyển mục đích, giao đất, cho thuê đất Hạng mục tuyến đường dây 22kv thuộc Dự án Công trình nhà máy thủy điện Đăk Pône (*Nâng đập hồ A và xây dựng cụm nhà máy hồ B*) được thực hiện theo hình thức chuyển tiếp theo quy định tại khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024); Theo đó, trường hợp dự án giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định.

Về tính pháp lý của Quyết định chủ trương đầu tư, các Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư nêu trên, Sở Tài chính đã có ý kiến tại Văn bản số 4932/STC-QLĐTNNNS ngày 12/6/2026.

2.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Qua kiểm tra, rà soát với hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum được UBND tỉnh Kon Tum (*nay là tỉnh Quảng Ngãi*) phê duyệt tại Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 26/4/2025 thì vị trí thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt (đất công trình năng lượng).

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Căn cứ điểm b, khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 quy định “*Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026 - 2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã*”. Do đó, phòng Kinh tế xã không đánh giá sự phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

⁽¹⁾ Công văn số 1395/TTr-NV4 ngày 22/10/2025 của Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi về việc thông tin vi phạm pháp luật về đất đai đối với Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3; Công văn số 4932/STC-QLĐTNNNS ngày 12/6/2026 của Sở Tài Chính tỉnh Quảng Ngãi; Công văn số 6541/SNNMT-QLĐĐ ngày 12/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; Công văn số 3566/SCT-QLNL ngày 12/6/2026 của Sở Công Thương tỉnh Quảng Ngãi;

2.3. Về vị trí, diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất thực hiện Hạng mục tuyến đường dây 22kv thuộc Dự án Công trình nhà máy Thủy điện Đắk Pône (Nâng đập hồ A và xây dựng cụm nhà máy hồ B):

2.3.1. Vị trí đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất thực hiện hạng mục móng trụ và móng néo đường dây 22kv:

- Vị trí: thôn Kon Plông, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất: 11,1 m², cụ thể: Đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng: 11,1 m² (Trong đó: Đất trồng cây hàng năm khác: 1,92 m²; Đất trồng cây lâu năm: 9,18 m²).
- Về bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất: đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đã được UBND huyện Kon Plông (cũ) phê duyệt Phương án bồi thường; Ủy ban nhân dân xã Măng Đen thu hồi đất.

2.3.2. Vị trí đề nghị cho thuê đất thực hiện Hạng mục cáp ngầm và móng trụ ngầm:

- Vị trí: thôn Kon Plông, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.
- Đất UBND xã Măng Đen quản lý: 157,5 m². Trong đó: Đất giao thông: 27,6 m²; Đất rừng sản xuất: 129,9 m².
- Về bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất: không thuộc trường hợp bồi thường, thu hồi đất.

2.4. Về kết quả kiểm tra thực địa:

Ngày 22/6/2026, Phòng Kinh tế xã tổ chức kiểm tra thực địa và xác định vị trí khu đất xin chuyển mục đích sử dụng đất, thành phần tham dự gồm đại diện các cơ quan, đơn vị: Hạt Kiểm lâm khu vực VI, thôn trưởng thôn Kon Plông và Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3. Kết quả: tại thời điểm kiểm tra khu vực Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực 3 xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Hạng mục tuyến đường dây 22kv thuộc dự án công trình nhà máy thủy điện Đắk Pône (Nâng đập hồ A và xây dựng cụm nhà máy hồ B) chưa triển khai xây dựng các công trình, hạng mục dự án.

2.5. Về lĩnh vực lâm nghiệp:

- Vị trí, loại đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất nằm ngoài ranh giới quy hoạch lâm nghiệp quốc gia (rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất). Do đó, việc chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Về diễn biến rừng năm 2024: Căn cứ dữ liệu tài nguyên rừng và đất lâm nghiệp trên địa bàn xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi đang quản lý (bản đồ kiểm kê rừng năm 2014 theo Quyết định số 1307/QĐ-UBND ngày 22/12/2024 của UBND tỉnh Kon Tum; bản đồ theo dõi diễn biến rừng trên địa bàn xã Măng Đen năm 2025 theo Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 29/01/2025): toàn bộ diện tích thuê đất nằm ngoài ranh giới rừng và đất lâm nghiệp.

- Về chuyển mục đích sử dụng rừng: Hạng mục tuyến đường dây 22kV đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác tại Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 08/11/2024.

2.6. Về lĩnh vực xây dựng: Đối chiếu với Quy hoạch phân khu MĐ1, thuộc phân khu 1 - Khu du lịch Măng Đen đến năm 2045 được UBND tỉnh Kon Tum (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 16/04/2025; vị trí các móng trụ, móng neo, tuyến cáp ngầm và hướng tuyến đường dây 22kV thuộc khu vực quy hoạch chức năng sử dụng đất du lịch và đất hạ tầng kỹ thuật.

2.7. Về lĩnh vực môi trường: Dự án được UBND tỉnh Kon Tum (*nay là tỉnh Quảng Ngãi*) phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án: Thủy điện Đăk Pône tại Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 14/5/2021;

2.8. Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án: Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 06-TTKQ ngày 01/6/2023 giữa Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3 với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kon Tum (*nay là Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi*) và Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 02-TTKQĐC ngày 06/3/2024 giữa Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3 với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kon Tum (*nay là Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi*). Công ty đã nộp tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án với số tiền 1.049.736.962 đồng tại Thông báo số dư tài khoản ký quỹ của nhà đầu tư số 163/CNKT-DVKH ngày 05/4/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum.

2.9. Thông tin về tình hình vi phạm quy định của pháp luật về đất đai quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024:

Ủy ban nhân dân xã Măng Đen ban hành Văn bản số: 995/UBND-KT ngày 10/6/2026: "*Về việc lấy ý kiến về hồ sơ đề nghị chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao đất, thuê đất để thực hiện dự án*". Sau khi lấy ý kiến của các Sở, cơ quan, đơn vị thuộc tỉnh, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu Lý Sơn trực thuộc tỉnh Quảng Ngãi và rà soát trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh Quảng Ngãi đến thời điểm ngày 25/6/2026 không ghi nhận Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3 vi phạm pháp luật về đất đai.

2.10. Quy hoạch, kế hoạch điện lực: Dự án Công trình thủy điện Điện lực 3 đã được cập nhật trong Kế hoạch thực hiện Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 262/QĐ-TTg ngày 01/4/2024 và Quyết định số 1682/QĐ-TTg ngày 28/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời đã được cập nhật trong Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030 tại Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, về Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2.11. Về giao đất, cho thuê đất:

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 thì "*trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi*

đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư".

Theo Quyết định chủ trương đầu tư được duyệt và các Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thì có phân kỳ giai đoạn đầu tư thực hiện dự án.

- Theo khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ² quy định:

"2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai."

Đối chiếu quy định trên, thì Hạng mục tuyến đường dây 22kv thuộc Dự án Công trình nhà máy Thủy điện Đăk Pône (Nâng đập hồ A và xây dựng cụm nhà máy hồ B) có trong Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Kon Plông nên đảm bảo điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất.

2.12. Đối với cho thuê công trình ngầm:

- Đối chiếu Luật Đất đai năm 2024, không có quy định phải chuyển mục đích đất để thực hiện công trình ngầm.

- Căn cứ cho thuê công trình ngầm:

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 98 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, quy định

"2. Trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 30 Điều 79 Luật Đất đai để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện xây dựng công trình ngầm".

Tuy nhiên đây là phần diện tích công trình ngầm không sử dụng phần diện tích đất mặt (không gian dưới lòng đất) thì thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 98 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, như sau:

"7. Đối với không gian dưới lòng đất thì thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư tổ chức thi công công trình trong lòng đất theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức nghiệm thu công trình ngầm theo quy định của pháp luật về xây dựng

² tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh.

và đo đạc, lập bản đồ công trình ngầm theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ;

c) Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 136 Luật Đất đai cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án đối với phần diện tích xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm; chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình ngầm dưới mặt đất nếu chủ đầu tư có yêu cầu”.

Như vậy theo quy định nêu trên, đối với hạng mục công trình ngầm sử dụng không gian dưới lòng đất không quy định việc đánh giá sự phù hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do đó căn cứ cho thuê đất của dự án đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024.

2.13. Về thu hồi đất:

Dự án được UBND huyện Kon Plông (cũ) Thông báo thu hồi đất tại Thông báo số 157/TB-UBND ngày 31/7/2024; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 08/5/2025; đã được Ủy ban nhân dân xã Măng Đen thực hiện thu hồi đất tại các Quyết định số 152/QĐ-UBND, số 153/QĐ-UBND và số 154/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 (có các quyết định thu hồi đất kèm theo); được Ban Quản lý dự án và dịch vụ công ích xã Măng Đen xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Công văn số 38/CV-BQL ngày 06/10/2025.

2.14. Hướng tuyến và phương án đấu nối đường dây 22kV:

- Hướng tuyến đường dây 22kV đã được Sở Công Thương thống nhất thỏa thuận vị trí cột và hành lang lưới điện công trình: Đường dây 22kV đấu nối nhà máy thủy điện hồ B thuộc dự án Thủy điện Đăk Pônê tại Công văn số 2040/SCT-QLNL ngày 08/9/2022.

- Phương án đấu nối dự án thủy điện Đăk Pônê (nâng đập hồ A và xây dựng cụm nhà máy hồ B) bằng đường dây 22kV phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi (tại STT 4, Mục I.2, phần C, Phụ lục VI kèm theo Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 27/02/2026)

2.15. Về thẩm quyền chuyển mục đích và cho thuê đất:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 14; khoản 1 Điều 15 Chương IV Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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⁽³⁾ thì

⁽³⁾ 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Nghị quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp

việc chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Quyết định. Ngày 03/3/2026, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 90/QĐ-UBND cho phép tiếp tục thực hiện thẩm quyền, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy theo các quy định có hiệu lực trước ngày 31 tháng 01 năm 2026 tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ và Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân quyền, phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã: “*d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”;

Về xác định dự án thuộc trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời gian thuê:

- Công trình nhà máy thủy điện Đăk Pône được thực hiện tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi. Căn cứ Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (kèm theo Phụ lục) thì xã Măng Đen được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Về ngành nghề ưu đãi đầu tư: Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 14 Điều 4 Luật điện lực năm 2024 quy định “*14. Điện năng lượng tái tạo là điện được sản xuất từ một hoặc nhiều nguồn năng lượng sơ cấp sau đây: đ) Năng lượng từ sức nước, gồm cả thủy điện;*” và xác định ngành nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được quy định tại điểm 6 Mục I Mục A Phụ lục II Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư thì dự án thủy điện thuộc ngành nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư (Sản xuất năng lượng tái tạo).

- Căn cứ quy định tại điểm e khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐCP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (1): Xác định dự án thuộc trường hợp miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

Như vậy, căn cứ điểm d khoản 3 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thì thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất là của Chủ tịch UBND xã Măng Đen.

- Ngày 29/6/2026, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 120/2026/QĐ-UBND của quy định phân cấp cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Theo Nội dung tại Điều 3 thì trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất **đối với tổ chức** không thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định.

Tuy nhiên tại Điều 5 có xác định: “*Các trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ và đang thực hiện giải quyết trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền cho đến khi kết thúc nhiệm vụ*”. Như vậy đối với trường hợp Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3 thuê đất thực hiện Hạng mục tuyến đường dây 22kv thuộc Dự án Công trình nhà máy Thủy điện Đắk Pône (*Nâng đập hồ A và xây dựng cụm nhà máy hồ B*) nộp hồ sơ ngày 03/6/2026 vẫn thuộc thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

3. Nội dung trình:

Phòng Kinh tế, kính trình Ủy ban nhân dân xã Măng Đen nội dung sau:

a, Chuyển mục đích sử dụng đất: 11,1 m² (*gồm các loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác: 1,92 m²; Đất trồng cây lâu năm: 9,18 m²*) sang đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng.

- Vị trí: thửa đất số 30, 31, 32, 33, 34, 35 tờ bản đồ số 1; thửa đất số 29 tờ bản đồ số 1; thửa đất số 28 tờ bản đồ số 1 tại thôn Kon Plông, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi lập ngày 28/10/2025.

b, Cho Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực 3 thuê đất thực hiện Hạng mục tuyến đường dây 22kv thuộc Dự án Công trình nhà máy Thủy điện Đắk Pône (*Nâng đập hồ A và xây dựng cụm nhà máy hồ B*): 168,6 m². Trong đó:

- Mục đích sử dụng:

Hạng mục Móng trụ và móng neo: đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng.

Hạng mục Cáp ngầm và móng trụ ngầm: xây dựng công trình ngầm.

- Thời hạn thuê đất: Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 38121000007 ngày 04 tháng 4 năm 2008 là 30 năm tính từ ngày giao đất đầu tiên tại Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2004 về giao đất để xây dựng trình nhà máy thủy điện Đắk Pône.

- Ranh giới các vị trí cho thuê đất:

Hạng mục Móng trụ và móng neo: xác định theo các trích lục bản đồ địa chính gồm các thửa đất số: 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35; thuộc tờ bản đồ số 1 tại thôn Kon Plông, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi lập ngày 28/10/2025.

Hạng mục cáp ngầm và móng trụ ngầm: thửa đất số 25 tờ bản đồ số 1; thửa đất số 26 tờ bản đồ số 1; thửa đất số 27 tờ bản đồ số 1 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi lập ngày 28/10/2025.

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

- Phương thức cho thuê đất: 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 (theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai năm 2024).

Miễn tiền thuê đất: Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê kể từ ngày Chủ tịch UBND xã ký Quyết định cho thuê đất (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2, điểm e khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

(Có dự thảo Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định cho thuê đất kèm theo)

(Có dự thảo Văn bản kèm theo)

II. Ý KIẾN CỦA VĂN PHÒNG HĐND-UBND XÃ:

1. Về hồ sơ trình:

Hồ sơ trình của Phòng Kinh tế đảm bảo Quy chế làm việc của UBND xã.

2. Đề xuất:

Thông nhất hồ sơ trình do Phòng Kinh tế tham mưu, Phòng Kinh tế chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về nội dung trình.

Văn phòng HĐND và UBND xã trình Lãnh đạo UBND xã xem xét ký quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trước đối với Công ty CP Điện lực 3; sau khi có Quyết định chuyển mục đích, Văn phòng bổ sung vào dự thảo Quyết định cho thuê đất và trình Lãnh đạo UBND xã ký theo hồ sơ trình tại Tờ trình số 101/TTr-PKT ngày 02/7/2026.

(có dự thảo Quyết định chuyển mục đích kèm theo)

Kính trình đồng chí Chủ tịch UBND xã và các đồng chí Phó Chủ tịch xem xét cho ý kiến để trình Ban Thường vụ Đảng ủy xã theo Quy chế làm việc./.

CHUYÊN VIÊN Ngày 07/7/2026  Trần Duy Lâm	
Ý KIẾN CỦA LÃNH ĐẠO VĂN PHÒNG: Văn phòng HĐND và UBND xã kính trình Tập thể UBND xã xem xét cho ý kiến đối với hồ sơ trình chuyển mục đích sử dụng đất trước đối với Công ty CP Điện lực 3	Ngày 08/7/2026 Nguyễn Như Kỳ
Ý KIẾN CỦA PHÓ CHỦ TỊCH UBND XÃ NGUYỄN NHẬT TRƯỜNG:	Ngày/...../2026

	Nguyễn Nhật Trường Ngày/...../2026
Ý KIẾN CỦA PHÓ CHỦ TỊCH UBND XÃ TRƯƠNG VĂN MINH:	Trương Văn Minh Ngày/...../2026
Ý KIẾN CỦA PHÓ CHỦ TỊCH UBND XÃ ĐỖ HOÀNG LÂM	Đỗ Hoàng Lâm Ngày/...../2026
Ý KIẾN CỦA CHỦ TỊCH UBND XÃ	Phạm Văn Thắng Ngày/...../2026