

Số /TTr-STNMT

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng 7 năm 2024

## TỜ TRÌNH

### Về việc đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Ngày 16/7/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City có đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất với tổng diện tích 354.381,6 m<sup>2</sup> (bao gồm: 100m<sup>2</sup> đất ở; 281.954,7m<sup>2</sup> đất làm muối; 72.141,9m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản và 185,0m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác), tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền.

Qua rà soát hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường xét thấy, Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 với diện tích 354.281,6m<sup>2</sup> đất (bao gồm: 281.954,7m<sup>2</sup> đất làm muối; 72.141,9m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản và 185,0m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) và 100m<sup>2</sup> đất ở thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/20221 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND tỉnh xem xét ban hành quyết định cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 354.281,6m<sup>2</sup> để đầu tư Dự án trên với nội dung như sau:

### I. NỘI DUNG

#### 1. Về chủ trương đầu tư

Khu đất 354.281,6m<sup>2</sup> Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất là một phần trong tổng diện tích 362.158,4m<sup>2</sup> được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 179/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2024. Tiến độ thực hiện dự án: Chuẩn bị đầu tư từ Quý III/2023 đến hết Quý I/2024, ... giai đoạn kết thúc xây dựng từ Quý I/2030 đến hết Quý IV/2030; thời hạn hoạt động dự án là 50 năm (kể từ ngày được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

#### 2. Nguồn gốc khu đất

Diện tích 354.281,6 m<sup>2</sup> đất có nguồn gốc do Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình và cá nhân (bao gồm: 281.954,7m<sup>2</sup> đất làm muối; 72.141,9m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản và 185,0m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác), được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh xác nhận (đính kèm 94 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt

**3.1. Về quy hoạch sử dụng đất:** Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của huyện Long Điền đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 01/4/2022, vị trí khu đất Công ty đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án được quy hoạch là đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ; đất giao thông; đất khu vui chơi giải trí công cộng, đất sông, suối.

**3.2. Về kế hoạch sử dụng đất:** Dự án trên có trong danh mục kế hoạch sử dụng đất thực hiện trong năm 2024 của huyện Long Điền đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 08/01/2024, Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 15/5/2024 và số 1707/QĐ-UBND ngày 01/7/2024.

**3.3. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án:** Dự án có trong chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030 và kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025 và năm 2021, 2022 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2634/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 và số 3830/QĐ-UBND ngày 15/12/2022; UBND huyện Long Điền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 06/6/2024.

**4. Hiện trạng sử dụng đất:** Theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 18/7/2024, kết quả như sau:

Hiện trạng là ruộng muối, các ao, đùng nuôi trồng thủy sản, Công ty chưa xây dựng các công trình trên đất.

Hiện tại, UBND Huyện Long Điền chỉ nhận được thông báo số 198/2024/TLST-HC ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (người khởi kiện là bà Ngô Thị Mỹ Ánh kiện UBND huyện Long Điền liên quan đến việc UBND huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 032915 cấp ngày 31/3/2023 cho ông Phạm Văn Phương đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.090,6m<sup>2</sup>, tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thửa đất này Chủ đầu tư chưa đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất (chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh). Ngoài ra, hiện tại UBND huyện Long Điền và UBND thị trấn Long Điền không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại của các tổ chức, cá nhân nào khác.

## **5. Thành phần hồ sơ**

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 16/7/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City (Bản chính).

- 94 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Bản chính).

- Mảnh trích đo địa chính (xử lý nội nghiệp phục vụ chuyển mục đích sử dụng đất), tỷ lệ 1/1000, ký hiệu số 02-LĐ-2024/CMĐ do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 05/7/2024, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kiểm tra, xác nhận ngày 08/7/2024 và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận.

- Biên kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 18/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh.

## **6. Thời hạn sử dụng đất**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai, thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư là trên cơ sở thời hạn dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm. Theo Quyết định số 179/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền, thời hạn hoạt động dự án là 50 năm (kể từ ngày được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

Do đó, thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định từ ngày UBND tỉnh ký quyết định cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City chuyển mục đích sử dụng đất đến hết ngày 19/01/2074.

## **7. Về nghĩa vụ tài chính, ký quỹ đảm bảo đầu tư**

- Sau khi được UBND tỉnh ký quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Về ký quỹ đảm bảo đầu tư: Ngày 24/6/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 2371/SKHĐT-ĐTND về việc phúc đáp Văn bản số 56/EPC-PTDAL ngày 17/5/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City. Ngày 09/7/2024, Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sài Gòn có thư bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 110MD24154500 gửi Sở kế hoạch và Đầu tư cam kết bảo lãnh với số tiền 55.688.689.430 đồng.

## **8. Về dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội**

Theo khoản 4.2 Điều 1 Quyết định số 179/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư có nêu: *“... Căn cứ khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì dự án không thuộc trường hợp bố trí nhà ở xã hội. Căn cứ chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 3 2021-2030 và kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025; căn cứ nhu cầu về nhà ở xã hội của UBND huyện Long Điền, dự án không thuộc vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở xã hội.”*

## **9. Căn cứ quy định pháp luật**

Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai 2013 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; khoản 2 Điều 54 Luật Đất đai quy định giao đất không thu tiền sử dụng đất; khoản 2 Điều 55 Luật Đất đai quy định giao đất có thu tiền sử dụng đất; Điều 57 Luật Đất đai 2013 quy định chuyển mục đích sử dụng đất; Điều 58 Luật Đất đai quy định điều kiện giao đất, cho

thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; Điều 59 Luật Đất đai 2013 quy định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai 2013 quy định thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất; Điều 109 Luật Đất đai quy định nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất.

Căn cứ Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Căn cứ Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất.

## II. Ý KIẾN ĐỀ XUẤT

Từ những cơ sở và căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh xem xét ban hành quyết định cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City được chuyển mục đích sử dụng đất với tổng diện tích 354.281,6m<sup>2</sup> đất (bao gồm đất làm muối<sup>1</sup>, đất nuôi trồng thủy sản<sup>2</sup> và đất trồng cây hàng năm khác<sup>3</sup>), sang đất ở tại đô thị, diện tích 185.497,3m<sup>2</sup>; đất thương mại, dịch vụ, diện tích 3.669,3m<sup>2</sup>; đất giao thông, diện tích 107.115,6m<sup>2</sup> (đường giao thông không nhằm mục đích kinh doanh, diện tích 102.117,2m<sup>2</sup> và bãi đậu xe có mục đích kinh doanh, diện tích 4.998,4m<sup>2</sup>); đất xây dựng cơ sở văn hóa, diện tích 1.188,1m<sup>2</sup>; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, diện tích 6.167,2m<sup>2</sup>; đất khu vui chơi giải trí công cộng, diện tích 40.553,0m<sup>2</sup>; đất mặt nước chuyên dùng, diện tích 8.839,3m<sup>2</sup>; đất xử lý chất thải, bãi thải, diện tích 1.251,8m<sup>2</sup> để đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền.

- Hình thức sử dụng đất:

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;  
+ Giao đất không thu tiền sử dụng đất: Đất giao thông (đường giao thông); đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất khu vui chơi giải trí công cộng; đất mặt nước chuyên dùng và đất xử lý chất thải, bãi thải sử dụng vào mục đích công cộng, không nhằm mục đích kinh doanh. Xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

<sup>1</sup> Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 545703, DL 545735, DL 545719, DL 103451, DL 103452, DL 545708, DL 545734, DL 545733, DL 545723, DL 545724, DL 545726, DL 545725, DL 545727, DL 545728, DL 545714, DL 545709, DL 545713, DL 545712, BB 410281, DC 662229, DB349181, DA 036988, DE 813987, DL 545743, DB 373986, DL 545737, AE 452724, AE 452725, DE 813995, DL 545716, DL 545721, DC 664110, CS 996766, CY 020833, DL 545736, DL 545722, BV 930871, BV 930878, DL 545717, AM 992171, DB 356570, AM 992172, BH 989406, BC 902741, DA 036929, BC 902740, BH 536243, BH 536242, BH 536232, BH 536233, BH 536234, BH 536848, BH 536849, DL 545741, DL 545704, DL 545730, AK 933583, AE 107679, AK 933582, AE 107678, BH 989083, BA 319952, BA 319953, DB 373985, DB 373970, DL 545729, DL 545706, DL 103401, DL 545701, DL 545715, DL 545739, DL 545710, DL 545707, DL 545738, DB 373984, BP 498486, DL 545718, DL 545732.

<sup>2</sup> Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DE 813988, DL 545711, DL 103402, DE 813988, CY 032919, BP 498490, BĐ 590118, BĐ 590112, BĐ 590114, BĐ 590113, BĐ 590115, BĐ 590116, DB 373978, CC 670422, DL 545731.

<sup>3</sup> Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 883322.

được UBND huyện Long Điền phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 06/6/2024. Sau khi Chủ đầu tư xây dựng xong, bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, vận hành theo quy định;

+ Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo và đất giao thông (bãi đậu xe), sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh. Xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Long Điền phê duyệt tại Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 06/6/2024.

- Thời hạn sử dụng đất: kể từ ngày UBND tỉnh ký quyết định cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City chuyển mục đích sử dụng đất đến hết ngày 19/01/2074 (theo Quyết định số 179/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư và đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

- Thời điểm tính tiền sử dụng đất: Kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City chuyển mục đích sử dụng đất.

- Vị trí khu đất xin chuyển mục đích được xác định theo Mảnh trích đo địa chính (xử lý nội nghiệp phục vụ chuyển mục đích sử dụng đất), tỷ lệ 1/1000, ký hiệu số 02-LĐ-2024/CMĐ do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 05/7/2024, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kiểm tra, xác nhận ngày 08/7/2024 và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (Kính trình);
- Lưu: VT, QLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Anh Tú**