

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Số: 6871 /UBND - VP

V/v chấp thuận lập thủ tục nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 16 tháng 6 năm 2021

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Long Điền;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City.

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 3458/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/6/2021 về việc chấp thuận chủ trương nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Về nguyên tắc, chấp thuận việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City được thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân (kèm theo sơ đồ vị trí) đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định (thời gian thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận) như đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản nêu trên.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND huyện Long Điền và các cơ quan liên quan căn cứ Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và các quy định hiện hành để hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ đầu tư theo quy định.

3. Đề nghị Công ty cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Long Điền và các sở, ngành có liên quan để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy định./.

(Kèm theo văn bản số 3458/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, TH2, TH5.

(8)



CHỦ TỊCH *[Signature]*

Nguyễn Văn Thọ

Số: 3458/STNMT-CCQLDD

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 04 tháng 6 năm 2021

V/v chấp thuận chủ trương nhận chuyển
nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử
dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án
đầu tư

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 190521/VBNCN/PTDA-ECO ngày 19/5/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City (sau đây viết tắt là Công ty) đề nghị cho phép Công ty được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư (kèm theo hồ sơ).

Trên cơ sở hồ sơ Công ty cung cấp và ý kiến góp ý của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2133/SXD-QHKT ngày 01/6/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1606/SKHĐT-ĐT ngày 31/5/2021, và UBND huyện Long Điền tại Văn bản số 5007/UBND-TNMT ngày 03/6/2021; Sở Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo và đề xuất UBND tỉnh như sau:

1. Khái quát, đề xuất của nhà đầu tư

- Thông tin về nhà đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City có trụ sở chính tại số 336 Nguyễn Văn Linh, phường Phước Nguyên, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502429207, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 10/9/2020, vốn điều lệ: 650.000.000.000 đồng, có ngành nghề Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Thông tin về khu đất: Công ty có nhu cầu tham gia đầu tư dự án Khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền với diện tích khoảng 46,27ha (trong đó, diện tích các hộ gia đình, cá nhân khoảng 37,5ha, diện tích còn lại là đất nhà nước quản lý khoảng 8,77ha).

2. Ý kiến của các Cơ quan liên quan

- Ngày 31/5/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 1606/KHĐT-ĐT có ý kiến như sau:

“1. Về năng lực tài chính:

Tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: “có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên”. Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City tại hồ sơ gửi kèm, tổng vốn

đầu tư dự án dự kiến thực hiện dự án Khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa là khoảng 4.178 tỷ đồng, trong đó: vốn góp chủ sở hữu là khoảng 626,7 tỷ đồng, vốn huy động là khoảng 3.551,3 tỷ đồng, tại báo cáo tài chính năm 2020 thể hiện vốn góp của chủ sở hữu là 650 tỷ đồng, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành có văn bản 189/CB-CNĐT ngày 14/4/2021 về chủ trương cấp tính dụng đối với dự án với số tiền cho vay tối đa không vượt quá 3.655 tỷ đồng....

.....

3. Việc xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án sẽ được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, các quy định có liên quan và trên cơ sở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt và các quy hoạch có liên quan”.

- Ngày 01/6/2021, Sở Xây dựng có văn bản số 2133/SXD-QHKT có ý kiến như sau:

“Quan điểm về triển khai dự án: Sở Xây dựng ủng hộ việc triển khai đầu tư các dự án nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh. Dự án Khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa là một ý tưởng độc đáo tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền....

Về quy hoạch xây dựng: ranh giới khu đất dự kiến thực hiện dự án được quy hoạch với chức năng là khu đô thị sinh thái theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020. Như vậy, nội dung đề xuất dự án khu nhà ở như trên cơ bản là phù hợp quy hoạch xây dựng....

Các nội dung liên quan khác: Khu đất dự kiến thực hiện dự án không nằm trong Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh năm 2020 và giai đoạn 2021-2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND ngày 21/01/2016 và Quyết định số 3612/QĐ-UBND ngày 27/12/2019. Hiện nay, Sở Xây dựng được UBND tỉnh giao nhiệm vụ xây dựng Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 và định hướng đến năm 2030. Theo báo cáo tại văn bản số 4487/UBND-KTHT ngày 20/5/2021, UBND huyện Long Điền có đề xuất phát triển nhà ở với quy mô khoảng 1.000 ha, trong đó có khu đất dự kiến thực hiện dự án nêu trên. Sở Xây dựng sẽ nghiên cứu việc đưa khu đất dự kiến thực hiện dự án vào Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh giai đoạn 2021 – 2025, trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt”.

- Ngày 03/6/2021, UBND huyện Long Điền có văn bản số 5007/UBND-TNMT có ý kiến như sau:

“- Về quy hoạch xây dựng: Ranh giới khu đất dự kiến thực hiện dự án được quy hoạch với chức năng là khu đô thị sinh thái theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020. Như vậy, nội dung đề xuất dự án khu nhà ở như trên cơ bản là phù hợp quy hoạch xây dựng.

- Về quy hoạch sử dụng đất: hiện nay, UBND huyện đang lập Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 huyện Long Điền. Trong đó, sẽ cập nhật khu vực dự kiến thực hiện dự án theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô

thị Long Điền đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020. Dự kiến đến Quý III năm 2021 sẽ trình hồ sơ để UBND tỉnh phê duyệt.

- Về kế hoạch sử dụng đất: Sau khi được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 huyện Long Điền, huyện sẽ đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện.

- Về việc rà soát nội dung liên quan đến đất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng, không có quyền chuyển nhượng và đất do nhà nước quản lý: Diện tích đất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình cá nhân có quyền chuyển nhượng khoảng 37,87ha; Diện tích đất nhà nước quản lý (đất Sông, kênh rạch tự nhiên, đường bờ): khoảng 8,4ha....

- Quan điểm của UBND huyện liên quan đến Công ty nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để triển khai đầu tư dự án nhà ở: Ủng hộ chủ đầu tư dự án trên thực hiện thực hiện việc chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để triển khai đầu tư dự án nhà ở”.

3. Căn cứ quy định pháp luật:

Theo khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai quy định: “Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Tại khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai quy định Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

“1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án”.

Tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định:

“.....

3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận”.

4. Ý kiến nhận xét và đề xuất

Trên cơ sở ý kiến của các đơn vị, căn cứ quy định pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy Khu đất dự kiến thực hiện dự án Nhà ở trên phù hợp với quy hoạch xây dựng; về quy hoạch sử dụng đất sẽ được UBND huyện Long Điền cập nhật theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền (theo nội dung văn bản số 5007/UBND-TNMT ngày 03/6/2021 của UBND huyện). Theo báo cáo của Công ty thì phần lớn các hộ dân trong khu đất dự kiến thực hiện dự án có cam kết chuyển nhượng đất cho Công ty. Do đó, để tạo điều kiện cho nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng dự án Nhà ở nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, trên cơ sở ủng hộ của các đơn vị, Sở Tài nguyên và Môi trường xin đề xuất UBND tỉnh xem xét:

a) Chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City được thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân (kèm theo sơ đồ vị trí) đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định (thời gian thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận).

b) Giao các Sở: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và UBND huyện Long Điền căn cứ Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan để hướng dẫn, thực hiện các thủ tục cho Công ty theo quy định.


c) Đề nghị Công ty cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Long Điền và các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng Dự án tại khu đất nêu trên theo đúng quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở KHĐT; Sở XD;
- UBND huyện Long Điền;
- Công ty CP Tập đoàn Eco Pearl City;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ(HHT).

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Hải