

Số: /BC-SKHĐT

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng năm 2023

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Về chủ trương và địa điểm thực hiện đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền thị trấn Long Điền, huyện Long Điền của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề nghị thực hiện dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City; văn bản giải trình số 39/EPC-PTDA đề ngày 28/7/2023 bổ sung; văn bản số 52/EPC-PTDA ngày 02/10/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City báo cáo giải trình và đề xuất hoàn thiện hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền (khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa) tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ Luật Đầu tư, Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản¹ đề nghị các cơ quan có liên quan có ý kiến thẩm định về chủ trương và địa điểm đầu tư dự án. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của các cơ quan có liên quan và hồ sơ đề nghị thực hiện dự án và hồ sơ nộp bổ sung của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

I. Quá trình xử lý hồ sơ dự án:

- Ngày 24/9/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư có nhận được hồ sơ đề nghị thực hiện dự án Khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và hồ sơ bổ sung nộp ngày 09/11/2021 của Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pear, diện tích đề nghị thực hiện dự án khoảng 46,27ha, tổng vốn đầu tư: 4.010.206.194.531 đồng, trong đó: vốn góp là 610.000.000.000 đồng, vốn huy động 3.400.206.194.531 đồng. Căn cứ Luật Đầu tư 2020; Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 3211/SKHĐT-ĐT ngày 28/9/2021 và số 3828/SKHĐT-ĐT ngày 12/11/2021 đề nghị các cơ quan liên quan có ý kiến thẩm định về chủ trương và địa điểm dự án. Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư có thông báo số 135/TB-SKHĐT ngày 23/12/2021 đề nghị Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City giải trình bổ sung một số nội dung liên quan dự án Khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền.

- Ngày 29/5/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị thực hiện dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City và văn bản giải

¹ - Số 1856/SKHĐT-ĐT ngày 31/5/2023, số 2681/SKHĐT-ĐT ngày 21/7/2023 (lần 2); Số 3648/SKHĐT-ĐT ngày 5/10/2023; số 3572/SKHĐT-ĐT ngày 02/10/2023

trình số 39/EPC-PTDA đề ngày 28/7/2023 nộp bổ sung ngày 07/8/2023.

- Ngày 18/9/2023 các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng; UBND huyện Long Điền họp cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư họp thống nhất đề nghị Công ty tách đất công và phần diện tích đất của Tổng Công ty khí Việt Nam đang quản lý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ngoài dự án. Ngày 02/10/2023 Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City có văn bản số 52/EPC-PTDA báo cáo giải trình và đề xuất hoàn thiện hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền (khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa) tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được đơn kiến nghị tập thể về việc kiểm tra, xử lý những vấn đề có dấu hiệu sai phạm trong việc quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 hộ dân ngày 05/10/2023 liên quan đến dự án xây dựng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City tại xã An Ngãi, huyện Long Điền. Ngày 16/10/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức cuộc họp và đề nghị UBND huyện Long Điền làm rõ các nội dung đơn kiến nghị tập thể. Ngày 17/10/2023, UBND huyện Long Điền có văn bản số 11713/UBND-KTHT xác nhận đất không có tranh chấp.

II. Thông tin dự án đầu tư:

1. Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502429207 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 07/7/2020, thay đổi lần thứ 02 ngày 30/8/2022.

- Địa chỉ trụ sở: số 1170-1172 đường Phạm Hùng, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu, sinh ngày 12/8/1980, quốc tịch: Việt Nam, chứng minh nhân dân số 111541273 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 20/4/2010, địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: số 05 ngõ 2 Bê Văn Đàn, tổ dân phố số 4, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Chức danh: Tổng Giám đốc.

2. Tên dự án đầu tư: Dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền, tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền.

3. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc thị trấn Long Điền, huyện Long Điền.

4. Mục tiêu dự án: Hình thành khu cư hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan, với các chức năng theo quy hoạch được duyệt và nhiều loại nhà ở khác nhau; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đảm bảo đầy đủ các tiện ích, vui chơi giải trí, sinh hoạt cho cư dân tại dự án và khu vực lân cận dự án.

5. Quy mô dự án:

5.1. Quy mô diện tích và Quy mô kiến trúc xây dựng: diện tích tích 362.158 m². Trong đó:

- Đất ở: 203.361,7 m², Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án như sau:

+Đất ở liên kế: 79.303,6 m² được bố trí 470 căn nhà ở liên kế

- + Đất ở biệt thự: 124.058,1m² được bố trí 412 căn biệt thự
- Đất công trình công cộng: 10.236,1 m².
- Đất xây xanh: 38.028 m².
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 1.242,9 m².
- Đất giao thông, bãi đậu xe: 109.289,3 m².

5.2 Quy mô dân số toàn khu khoảng: 3.528 người

6. Tổng vốn đầu tư: 4.268.868.943.000 đồng, trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư là: 640.303.341.000 đồng (*Sáu trăm bốn mươi tỷ, ba trăm lẻ ba triệu, ba trăm bốn mươi ngàn đồng*), chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư dự án.

- Vốn huy động là: 3.681.538.602.000 đồng (*Ba nghìn sáu trăm tám mươi một tỷ, năm trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm lẻ hai ngàn đồng*), chiếm tỷ lệ 85% tổng vốn đầu tư dự án.

7. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm, kể từ ngày được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: 01 năm, từ quý III/2023 đến hết quý I/2024.
- Giai đoạn thực hiện dự án: 06 năm, từ quý II/2024 đến hết quý IV/2029.
- Giai đoạn kết thúc xây dựng: 01 năm, từ quý I/2030 đến hết quý IV/2030.

Pháp lý về đất đai: Tổng diện tích đất là 362.158,4 m², trong đó: Nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 358.706,5m² (trong đó có 100 m² đất ở), Đất nhà nước quản lý nằm xen kẽ, rải rác trong ranh dự án khoảng 3.451,9m² (*Bao gồm: Đất sông ngòi, suối khoảng 2.757,8m²; Đất bằng chưa sử dụng (đất đường bờ) khoảng 436,9m²; Đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất, chế biến và lưu thông muối khoảng 76,0m²; Đất giao thông khoảng 181,2m²*).

10. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

III. Ý kiến thẩm định của các cơ quan có liên quan: *Phụ lục kèm theo².*

IV. Tổng hợp nội dung thẩm định của các cơ quan:

1. Về thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư: Căn cứ khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư, nội dung đề nghị thực hiện dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền do Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City,

² Sở Xây dựng: số 3085/SXD-QLN ngày 26/6/2023 và số 3859/SXD-QLN ngày 08/8/2023 và số 5203/SXD-QLN ngày 17/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường: số 3640/STNMT-QLĐĐ ngày 13/6/2023 và số 5055/STNMT-QLĐĐ ngày 04/8/20232023 và số 6924/STNMT-QLĐĐ ngày 13/10/2023,, Sở Công thương: số 1423/SCT-QLNL ngày 12/6/2023 và số 1986/SCT-QLNL ngày 01/8/2023 và số 2791/SCT-QLNL ngày 12/10/2023; Sở Giao thông và Vận tải: số 2599/SGTVT-QLCCL ngày 12/6/2023, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn: số 2426/SNN-NVTH ngày 16/6/2023 và số 4694/SNNPTNT-NVTH ngày 9/10/2023, Sở Tài chính: 3113/STC-QLGCS&TCĐN ngày 13/6/2023, Cục thuế tỉnh: số 3762/CTBRV-NVDTPC ngày 06/6/2023, UBND huyện Long Điền: số 6771/UBND-KTHT ngày 26/6/2023 và số 8182/UBND-KTHT ngày 31/7/2023 và số 11713/UBND-KTHT ngày 17/10/2023 và biên bản số 103/BB-STHĐT họp ngày 18/9/2023.

quy mô sử dụng đất khoảng 362.158,4 m² thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh.

2. Nội dung thẩm định chấp thuận chủ trương của các cơ quan:

2.1. Về quy hoạch:

a). Về sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch xây dựng:

- Theo xác định của UBND huyện Long Điền tại văn bản số 6771/UBND-KTHT ngày 26/6/2023 và văn bản số 11713/UBND-KTHT ngày 17/10/2023: Vị trí khu đất Nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án nằm trong phân khu chức năng: Khu đô thị Tây Long Điền với tính chất và chức năng là khu đô thị sinh thái cao cấp, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bao gồm: các khu ở mật độ thấp, dịch vụ công cộng, khu thể dục thể thao, trường học, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí... đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 và được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 08/12/2022.

- Theo xác định của Sở Xây dựng tại văn bản 3085/SXD-QLN ngày 26/6/2023 và số 5203/SXD-QLN ngày 17/10/2023: Theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Long Điền đến năm 2030, định hướng đến năm 2035, vị trí khu đất dự án thuộc Khu đô thị Long Điền được định hướng quy hoạch gồm: phần lớn diện tích là đất đơn vị ở, còn lại là đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ công cộng, ở hỗn hợp), cây xanh, mặt nước và đường giao thông. Hiện nay, vị trí đề xuất thực hiện dự án chưa có quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị được hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội thì “*Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới*”. Khu đất dự án thuộc thị trấn Long Điền, theo quy định nêu trên thì không phải lập quy hoạch phân khu; đồng thời, theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Luật Quy hoạch đô thị thì “*Đồ án quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị*”. Trường hợp dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết dự án theo quy định.

Tại biên bản cuộc họp ngày 18/9/2023, Sở Xây dựng và UBND huyện Long Điền bổ sung ý kiến thẩm định dự án phù hợp với Quy hoạch đủ điều kiện để UBND tỉnh chấp thuận chủ trương dự án nhà ở thương mại. Khi nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết phải tuân thủ quy hoạch đã được.

* Căn cứ khoản 7³ Điều 33 Nghị định 31/2021/NĐCP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định nội dung thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch

³ 7. Việc thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư được thực hiện như sau:

theo quy định tại điểm 3 khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư. Căn cứ khoản 3 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định nội dung lấy ý kiến của cơ quan thẩm của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở: “3. ...c) Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chi tiết (đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc quy hoạch phân khu (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt). Trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chung.”

Sở Xây dựng đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chung đã được phê duyệt đủ điều kiện để UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

b). Về quy hoạch sử dụng đất: theo xác định của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 3640/STNMT-QLĐĐ ngày 13/6/2023 và số 6924/STNMT-QLĐĐ ngày 13/10/2023; UBND huyện Long Điền tại văn bản số 6771/UBND-KTHT ngày 26/6/2023:

a) Về Quy hoạch sử dụng đất: Theo 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/QĐUBND ngày 01/4/2022, thì vị trí dự kiến thực hiện dự án thuộc quy hoạch: đất ở tại đô thị (ODT) khoảng 323.606,1m²; đất thương mại, dịch vụ khoảng 6.084,3m²; đất giao thông (DGT) khoảng 20.675 m²; đất khu vui chơi giải trí công cộng (DKV) khoảng 11.555m²; đất công trình năng lượng khoảng 238m².

b) Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong Danh mục các dự án thực hiện theo hình thức nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất năm 2023 của huyện Long Điền đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 01/3/2023.

Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Long Điền đánh giá vị trí khu đất Nhà đầu tư xin thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

2.2. Về nguồn gốc, hiện trạng khu đất và thủ tục đất đai của dự án:

a) Về nguồn gốc, hiện trạng khu đất: theo xác định của UBND huyện Long Điền tại văn bản số 6771/UBND-KTHT ngày 26/6/2023 và văn bản số: 11713/UBND-KTHT ngày 17/10/2023

Hiện trạng khu đất chủ yếu là đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản, đất ở và đất mặt nước,... của các hộ dân và phần đất do Nhà nước quản lý, cụ thể: Ranh giới dự án với tổng diện tích 362.158,4 m² bao gồm: đất do các hộ gia đình, cá nhân quản lý (23 hộ dân) với diện tích 358.706,5 m² đã hoàn thành việc chuyển nhượng, sang tên chính lý cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City theo quy định; đất

c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung.

công do nhà nước quản lý nằm xen kẽ khoảng 3.451,9 m² (gồm: đất bằng chưa sử dụng: 436,9 m²; đất giao thông: 181,2 m²; đất năng lượng: 76 m²; đất sông ngòi suối: 2.757,8 m²). Qua rà soát danh sách do Công ty cung cấp có 23 trường hợp sử dụng đất diện tích 362.158,4m² hiện địa phương chưa tiếp nhận đơn tranh chấp, khiếu nại đối với phần diện tích nêu trên.

b) Về thủ tục đất đai của dự án:

- Theo xác định của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 3640/STNMT-QLĐĐ ngày 13/6/2023, số 6924/STNMT-QLĐĐ ngày 13/10/2023, Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 306/SXD-QLN ngày 19/01/2023 và UBND Huyện Long Điền tại Văn bản số 13598/UBND-TNMT ngày 13/12/2022 thì ranh giới khu đất thực hiện Dự án đề xuất của nhà đầu tư không thuộc Khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn. Dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai.

Trong phạm vi ranh giới dự án đề xuất (điều chỉnh), Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City đã hoàn thành 100% công tác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bao gồm 100m² đất ở và 358.606,5m² đất nông nghiệp từ 23 hộ gia đình, cá nhân với 246 thửa, được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉnh lý, đăng ký biến động đất đai theo quy định (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City). Như vậy nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án nhà ở thương mại đáp ứng các quy định của pháp luật. Sau khi Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật. Đối với đất Nhà nước quản lý nằm rải rác trong ranh Dự án khoảng 3.451,9m² (Bao gồm: Đất sông ngòi, suối khoảng 2.757,8m² ; đất bằng chưa sử dụng (đất đường bờ), khoảng 436,9m² ; đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất, chế biến và lưu thông muối khoảng 76,0m² ; đất giao thông khoảng 181,2m²). Hiện tại, theo Tờ trình số 58/TTr-SXD ngày 08/9/2023 của Sở Xây dựng đang báo cáo UBND tỉnh quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập, trường hợp các thửa đất này không đủ điều kiện để tách ra làm dự án độc lập, thì sẽ được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy, sau khi Dự án được phê duyệt quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai theo quy định tại điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn xác định tại văn bản số 2426/SNN-NVTH ngày 16/6/2023, đối chiếu bản đồ Khu vực xin đầu tư dự án Khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa tại thị trấn Long Điền với bản đồ ranh giới và mốc bảng các loại rừng được phê duyệt theo Quyết định số 2670/QĐ.UB ngày 11/4/2002 của UBND tỉnh về việc phê duyệt công trình đầu tư xác định ranh giới cắm mốc các loại rừng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bản đồ kiểm kê rừng năm 2016 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3059/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 về việc phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê rừng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và

bản đồ kết quả theo dõi diễn biến rừng và công bố hiện trạng rừng năm 2022 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1311/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 và Bản đồ quy hoạch 03 loại rừng của tỉnh qua các thời kỳ thì Khu vực xin đầu tư dự án không nằm trong diện tích quy hoạch 03 loại rừng của tỉnh. Do đó, không phải thực hiện các thủ tục thu hồi đất rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng theo quy định của Luật Lâm nghiệp.

Như vậy, nhà đầu tư thực hiện dự án phải thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo Điều 73, Điều 193 của Luật Đất đai và chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án theo Điều 52, Điều 57 của Luật Đất đai, đồng thời phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai.

Theo Tờ trình số 58/TTr-SXD ngày 08/9/2023 của Sở Xây dựng đang báo cáo UBND tỉnh quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập. Do đó diện tích đất Nhà nước trong dự án sẽ được lập thủ tục đất đai theo quy định tại điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

2.3. Về lĩnh vực môi trường: *theo xác định của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 3640/STNMT-QLĐĐ ngày 13/6/2023 và số 6924/STNMT-QLĐĐ ngày 13/10/2023:*

a) Liên quan đánh giá sơ bộ tác động môi trường, theo nội dung hồ sơ đính kèm, hiện trạng sử dụng đất của dự án gồm: đất ở đô thị, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hàng năm khác, đất giao thông, đất bằng chưa sử dụng, đất rừng sản xuất, đất công trình năng lượng, đất mặt nước tự nhiên (sông, kênh, rạch ...), dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt. Do đó, dự án không thuộc Danh mục dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ và không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường.

b) Việc lựa chọn vị trí đầu tư dự án cần đảm bảo không phát sinh xung đột về môi trường (tiếng ồn, mùi hôi, nước thải, ...), với các cơ sở sản xuất kinh doanh, các dự án khác (nếu có), xung quanh vị trí dự kiến đầu tư dự án; phù hợp với các quy định tại Điều 57 (Bảo vệ môi trường khu đô thị, khu dân cư), Điều 75 (Phân loại, lưu giữ, chuyển giao chất thải rắn sinh hoạt), Điều 86 (Thu gom, xử lý nước thải),... Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Điều 52 (Khoảng cách an toàn về môi trường đối với khu dân cư), Điều 58 (Quản lý chất thải rắn sinh hoạt),... Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Theo nội dung hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, hiện trạng dự án có một phần diện tích là sông, kênh rạch tự nhiên, do đó đề nghị chủ dự án không san lấp, chỉnh dòng các sông, kênh rạch chính có trong dự án nhằm bảo đảm khả năng thoát nước của khu vực.

c) Về thủ tục môi trường: Trường hợp dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, Chủ dự án đầu tư có trách nhiệm căn cứ tiêu chí về môi trường và phân loại dự

án đầu tư để thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Trong đó, lưu ý:

- Đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Điều 30 của Luật Bảo vệ môi trường; Điều 25 của Nghị định số 08/2022/NĐCP ngày 10/01/2022. Trong trường hợp dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định, đề nghị lưu ý các quy định của Luật Bảo vệ môi trường⁴.

- Đối tượng phải thực hiện giấy phép môi trường quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường; Điều 25 của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022. Thời điểm thực hiện giấy phép môi trường quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP. Thẩm quyền cấp giấy phép môi trường quy định tại Điều 41 của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020. - Đối tượng phải thực hiện đăng ký môi trường tại Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường. Thời điểm đăng ký môi trường theo quy định tại khoản 6, Điều 49 của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

2.4. Đánh giá giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án: theo đánh giá của nhà đầu tư:

- Quá trình thực hiện dự án tạo công ăn, việc làm đem lại công việc làm cho cán bộ công nhân, kỹ sư xây dựng. Đóng góp vào ngân sách nhà nước thông qua các hoạt động của các đơn vị xây dựng.

- Dự án khi đưa vào khai thác sẽ đóng góp cho huyện Long Điền nói riêng và cho tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói chung khu đô thị với kiến trúc hiện đại, có tính thẩm mỹ cao, phù hợp với cảnh quan môi trường khu vực, cùng với nhiều chức năng đồng bộ đáp ứng nhu cầu của người dân địa phương và các khu vực lân cận.

- Đem đến tiềm năng và những thuận lợi về nhu cầu giao lưu thương mại, dịch vụ, văn hoá xã hội cho người dân trong huyện và các vùng lân cận, cũng như du khách đến với tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, tạo ra nhiều việc làm mới cho người dân trong khu vực.

2.5. Các nội dung thẩm định theo quy định pháp luật về nhà ở: theo nội dung thẩm định của Sở Xây dựng tại văn bản số 3085/SXD-QLN ngày 26/6/2023 và số 3859/SXD-QLN ngày 08/8/2023 và số 5203/SXD-QLN ngày 17/10/2023 .

⁴ Tại khoản 1 Điều 31 (đánh giá tác động môi trường được thực hiện đồng thời với quá trình lập báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương với báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án); tại khoản 2 Điều 34 (đối với dự án đầu tư xây dựng thuộc đối tượng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ dự án đầu tư được trình đồng thời hồ sơ đề nghị thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường với hồ sơ đề nghị thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; thời điểm trình do chủ dự án đầu tư quyết định nhưng phải bảo đảm trước khi có kết luận thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi); tại điểm c, d, g khoản 1 Điều 36 (Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường là một trong các căn cứ để cơ quan có thẩm quyền thực hiện các việc sau đây:...c) Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; d) Kết luận thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư xây dựng; ... g) Quyết định đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này).

a). *Về sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.*

Theo xác định của Sở Xây dựng, khu đất Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án này phù hợp với 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 Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 15/12/2022.

b) *Về sự phù hợp của nội dung dự án với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị: theo xác định của Sở Xây dựng tại văn bản số 3085/SXD-QLN ngày 26/6/2023:*

Phạm vi, ranh giới dự án thuộc khu vực phát triển đô thị thị trấn Long Điền, đã được Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt theo Tờ trình số 37/TTr-SXD ngày 31/5/2023; theo đó, dự án thuộc Khu vực 2 - Hình thành trên cơ sở cải tạo khu vực hiện hữu và định hướng mở rộng phát triển đô thị về phía tây (đoạn từ nút giao ngã 5 tại chợ Bến cũ đến giáp ranh xã Phước Hưng hướng ra sông Cổ May): Bao gồm các khu nhà chia lô có diện tích lô lớn phù hợp với mô hình ở kết hợp kinh doanh, buôn bán. Các cụm biệt cao cấp, biệt thự sinh thái ven sông, nhà vườn (dạng biệt thự) với mật độ thấp và các tổ hợp chung cư cao tầng, thấp tầng. Bố trí hệ thống công trình công cộng, cây xanh công viên đơn vị ở đáp ứng được bán kính phục vụ cho người dân đô thị và là khu vực có nhiều quỹ đất phát triển mới, tuy nhiên hiện trạng đang là khu vực trồng khai thác và sản xuất muối, có cảnh quan đẹp tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển đô thị mới 11 mặt tiền sông hấp dẫn, cần ưu tiên phát triển một khu đô thị sinh thái cao cấp kiểu mẫu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Sở Xây dựng xác định dự án cơ bản phù hợp với mục tiêu chung và định hướng phát triển đô thị khu vực theo đề xuất của Sở Xây dựng (chưa được UBND tỉnh phê duyệt).

c). *Về tên dự án, mục tiêu, quy mô diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án, suất đầu tư:*

(i) *Về tên dự án:* Theo xác định của Sở Xây dựng tại văn bản số 3859/SXD-QLN ngày 08/8/2023, Nhà đầu tư đặt tên dự án bằng tên Tiếng Việt là Khu nhà ở sinh thái An Điền là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 19 của Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 4 Điều 1 của Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Riêng tên thương mại, pháp luật về nhà ở không quy định, Sở Xây dựng không đề xuất. Do đó, chủ đầu tư chịu trách nhiệm trong việc lấy tên dự án (bao gồm tên tiếng việt, tên thương mại).

(ii) *Về mục tiêu đầu tư:* theo xác định của Sở Xây dựng tại văn bản số 3085/SXD-QLN ngày 26/6/2023, việc đề xuất mục tiêu, quy mô dự án: Hình thành khu dân cư hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan, với chức năng theo quy hoạch được duyệt và loại hình nhà ở khác nhau; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đảm bảo đầy đủ các tiện ích, vui chơi giải trí, sinh hoạt cho cư dân tại dự án và khu vực lân cận ..., là phù hợp với định hướng chung quy hoạch được phê duyệt.

(iii) Về tỷ lệ xây dựng, quy mô dự án so với quy hoạch được phê duyệt, suất đầu tư dự án: theo xác định của Sở Xây dựng tại văn bản số 3859/SXD-QLN ngày 08/8/2023 và văn bản số 3859/SXD-QLN ngày 08/8/2023:

- Việc nhà đầu tư nghiên cứu chi tiết các loại hình công trình thuộc dự án sẽ được Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xem xét trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Đồng thời phải tuân thủ quy hoạch chung được phê duyệt, bao gồm các khu vực quy hoạch đất cây xanh công viên, quảng trường (phía Nam và phía Tây), đất cây xanh cảnh quan (giáp kênh hiện hữu tại phía Nam và phía Bắc), mặt nước, đường giao thông;...; tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành liên quan khác.

- Sự phù hợp về quy chuẩn, tiêu chuẩn của việc bố trí các công trình tại phần diện tích đất được quy hoạch là thương mại dịch vụ: Sở Xây dựng xác định khu đất dự án có một phần diện tích thuộc quy hoạch đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ công cộng, ở hỗn hợp) tại phía Bắc. Phần diện tích này (khoảng 5.580m²) có hình đa giác, nhiều cạnh kích thước nhỏ và không đồng đều, chiều ngang nhỏ không thuận tiện đề xuất, nhưng chiếm toàn bộ mặt tiền của khu đất quy hoạch đất hỗn hợp (khoảng 16.600m²) theo quy hoạch chung được duyệt. Nhà đầu tư cần nghiên cứu giải pháp khớp nối phần diện tích này với khu vực còn lại phía sau. Nhằm “tránh trường hợp các tổ chức, cá nhân khác bị hạn chế về giao thông kết nối hoặc không thể triển khai dự án đối với phần diện tích đất nằm sau phần diện tích nhỏ hẹp nêu trên” (theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư); trong quá trình nghiên cứu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, phần diện tích đất nhỏ hẹp trên nên nghiên cứu là đất giao thông để kết nối với các khu vực khác theo hiện trạng và tạo điều kiện cho các khu vực dự án khác có khả năng tiếp cận về giao thông (trong quá trình chờ dự án Đường nối vào cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu triển khai). Nội dung này, Sở Xây dựng sẽ phối hợp với UBND huyện Long Điền có ý kiến cụ thể trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

d). Về sự phù hợp của sơ bộ về cơ cấu sản phẩm nhà ở, dự kiến diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội:

(i) Về sự phù hợp cơ cấu sản phẩm nhà ở: theo xác định của Sở Xây dựng tại văn bản số 3085/SXD-QLN ngày 26/6/2023, Nhà đầu tư đề xuất dự án bao gồm các loại hình nhà như: nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề cơ bản đảm bảo với quy hoạch chung đô thị Long Điền đến năm 2030, định hướng đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 08/12/2022. Các chỉ tiêu chi tiết: số lượng cụ thể của từng loại hình, hình thức kiến trúc,... sẽ được Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Long Điền có ý kiến cụ thể ở giai đoạn lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

* Do dự án chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt nên **Sở Xây dựng chưa đánh giá sự phù hợp sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở do nhà đầu tư đề xuất, mà chỉ có ý kiến đánh giá sự phù hợp cơ bản** về các loại hình nhà ở do nhà đầu tư đề xuất, các chỉ tiêu chi tiết Sở Xây dựng có ý kiến sẽ phối hợp với UBND huyện Long Điền có ý

kiến cụ thể ở giai đoạn lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

(ii) Dự kiến diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội: theo xác định của Sở Xây dựng tại văn bản số 3085/SXD-QLN ngày 26/6/2023, UBND huyện Long Điền Tại văn bản số 8182/UBND-KTHT ngày 31/7/2023:

- Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 – 2030, vị trí Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án thuộc thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, là đô thị loại V. Do đó, căn cứ khoản 1a Điều 4 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về 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 quy định: “1a) Tại các đô thị loại IV và loại V, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được phê duyệt hoặc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để yêu cầu chủ đầu tư dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.”

Theo 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 Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 thì vị trí Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án không thuộc vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng có ý kiến liên quan đến nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến UBND huyện Long Điền để yêu cầu chủ đầu tư dành một phần diện tích đất ở trong dự án (nếu địa phương có nhu cầu) đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Theo ý kiến của UBND huyện Long Điền tại văn bản số 8182/UBND-KTHT ngày 31/7/2023, đối với nhu cầu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn huyện, UBND huyện Long Điền đã thống nhất chọn 03 vị trí để đầu tư phát triển nhà ở xã hội gồm:

- Đầu tư nhà ở xã hội tại khu đất có diện tích khoảng 0,4ha thuộc Khu tái định cư số 1 Long Hải và khu đất có diện tích 1,0ha thuộc Khu tái định cư số 02 Long Điền theo Công văn số 2751/UBND-KTHT ngày 21/03/2023.

- Kêu gọi đầu tư dự án nhà ở xã hội với diện tích khoảng 6,74ha thuộc Khu tái định cư số 1 Phước Hưng – An Ngãi (đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 23/3/2022 của UBND huyện Long Điền) theo Công văn số 1855/UBND-TCKH ngày 28/02/2023 của UBND huyện Long Điền.

* Do đó Sở Xây dựng, UBND huyện Long Điền chịu trách nhiệm các nội dung thẩm định liên quan đến phát triển nhà ở xã hội trong dự án theo quy định.

e). *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án: theo xác định của Sở Xây dựng tại văn bản số 3085/SXD-QLN ngày 26/6/2023:*

- Theo hồ sơ đính kèm, Nhà đầu tư đề xuất:

+ Đối với các công trình giao thông và hệ thống Hạ tầng kỹ thuật: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý, duy tu duy trì theo quy định.

+ Đối với khu công viên, cây xanh, mặt nước: Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý. *Riêng phần diện tích xây dựng các công trình: công trình thương mại, nhà hàng, clubhouse, chòi nghỉ, ... trong phần đất cây xanh, công viên, Nhà đầu tư xây dựng hoàn thiện và quản lý vận hành sau đầu tư.*

+ Đối với Công trình bãi đỗ xe: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư quản lý và khai thác vận hành theo quy định của pháp luật.

+ Đối với các công trình giáo dục gồm trường mầm non, trường tiểu học; các công trình công cộng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ, Chủ đầu tư kinh doanh, quản lý và khai thác vận hành theo quy định của pháp luật.

- Sở Xây dựng có ý kiến, căn cứ Điều 16 khoản 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở quy định kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở: “4. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư. Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng”.

f) *Về sự phù hợp về kích thước tối thiểu các cạnh ô đất bố trí các sản phẩm nhà ở so với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng sau khi điều chỉnh ranh dự án, các yêu cầu đối với chủ đầu tư trong quá trình lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, các yêu cầu về kết nối hạ tầng theo quy định của pháp luật liên quan đến khu đất dự kiến đầu tư: theo xác định của Sở Xây dựng:*

(i) *Về sự phù hợp về kích thước tối thiểu các cạnh ô đất bố trí các sản phẩm nhà ở so với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng sau khi điều chỉnh ranh dự án*

Theo mục 2.6.6 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng quy định về kích thước trong lô đất quy hoạch xây dựng công trình nhà ở:

“- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ $\geq 19m$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 5m$;

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ < 19m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 4m$;

Các loại hình nhà ở dự kiến bố trí tại dự án gồm: nhà liên kế có chiều ngang 6m, biệt thự đơn lập có chiều ngang 10m, biệt thự song lập có chiều ngang khoảng 11,75m là phù hợp với Quy chuẩn xây dựng. Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở lên là 60m.

(ii) Các yêu cầu đối với chủ đầu tư trong quá trình lập quy hoạch, lập dự án đầu tư: Sở Xây dựng xác định phải Tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019); Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018); Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan;

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng về việc bố trí quỹ đất công trình công cộng, trường học, công viên cây xanh,... phục vụ dân cư của dự án;

- Đảm bảo yêu cầu kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh, nhằm sớm triển khai đầu tư xây dựng, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

(iii) Các yêu cầu về kết nối hạ tầng theo quy định của pháp luật liên quan đến khu đất dự kiến đầu tư: Sở Xây dựng xác định, theo phương án quy hoạch tổng mặt bằng do nhà đầu tư đề xuất, dự án có tiếp cận tuyến đường hiện hữu ở phía Bắc dự án, đồng thời tiếp giáp tuyến đường kết nối vào đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu. Hiện nay, dự án tuyến đường này đang được Ban Quản lý dự án chuyên ngành Giao thông làm chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng (dự án đã được HĐND tỉnh điều chỉnh tên và phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 08/NQ-HĐND ngày 31/5/2023), trường hợp được UBND tỉnh chấp thuận chủ đầu tư dự án, Nhà đầu tư phải liên hệ và phối hợp chặt chẽ với Ban QLDA chuyên ngành Giao thông để nghiên cứu, đề xuất phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ và hiệu quả.

- Sở Giao thông và Vận tải có ý kiến tại văn bản 2599/SGTVT-QLLCCL ngày 12/6/2023:

+ Khi thỏa thuận ranh của dự án, yêu cầu ranh của dự án phải nằm ngoài ranh quy hoạch của đường nối cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và ngoài phạm vi luồng đường thủy nội địa sông Vũng Văn.

+ Khi lập quy hoạch phải đảm bảo các chỉ tiêu về diện tích đất giao thông theo quy định.

+ Nghiên cứu về giao thông kết nối giữa những khu chức năng, vị trí quy hoạch xây dựng trong khu vực; các tuyến đường giao thông kết nối đối ngoại, kết nối các khu vực dự án đã có quy hoạch đã và đang triển khai. Các đường kết nối (nếu có) với đường nối cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu chỉ được kết nối với đường gom.

+ Xem xét việc quy hoạch xây dựng các công trình, kiến trúc cao tầng gần các giao lộ lớn phải bảo đảm phù hợp, an toàn giao thông cho khu vực.

+ Đề nghị tổ chức đánh giá tác động giao thông của dự án lên hệ thống đường bộ đang khai thác tại khu vực xây dựng dự án.

f) Về hình thức sử dụng đất: theo xác định của Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường và huyện Long Điền

- Ngày 22/12/2023 Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City có văn bản số 68/CV-EPC đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện quy định của pháp luật liên quan đến thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Ngày 22/3/2023, Bộ Xây dựng có văn bản số 1056/BXD-QLN hướng dẫn nhà đầu tư, theo đó trường hợp Công ty có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 Luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan, có quyền sử dụng đất đáp ứng quy định tại Điều 4 của Luật số 03/2022/QH15 thì điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Theo xác định của Sở Tài nguyên và Môi trường: đối với phần đất năng lượng do Tổng Công ty khí Việt Nam - CTCP quản lý, phần đất năng lượng này là một phần đất hạ tầng kỹ thuật của dự án và dự án đảm bảo tính đồng nhất, liên tục và không bị tách biệt. Theo quy định tại Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 quy định và tại Điều 4 Luật số 03/2022/QH15. Từ những cơ sở nêu trên, Nhà đầu tư đã hoàn thành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hộ gia đình, cá nhân theo quy định (sang tên công ty), trong đó có 100 m² đất ở thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp và các loại đất khác không phải là đất ở, đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Đối với phần đất ở có quy hoạch sử dụng đất là đất Thương mại, dịch vụ: Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 4 Luật số 03/2022/NĐCP ngày 11/01/2022, việc Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được hiểu có quyền sử dụng đất ở và đất khác theo hiện trạng khi Nhà đầu tư lập hồ sơ xin chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư, sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thì khi đó sẽ triển khai các bước tiếp theo (*Lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi; Chuyển mục đích sử dụng đất, ...*) sẽ phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất để đảm bảo sự phù hợp theo quy định. Hiện tại, Nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất ở (với diện tích 100 m²) và đất khác theo quy định nêu trên.

- Sở Xây dựng căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 để có ý kiến đối với

phần diện tích do Tổng Công khí Việt Nam - CTCP nằm ở giữa tách biệt phần diện tích đất ở thuộc dự án, trường hợp Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hoặc có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai thì bảo đảm hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Căn cứ Điểm c⁵ khoản 2 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về tài liệu, giấy tờ giải trình đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 33 Luật Đầu tư và về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022.

Ý kiến các thành viên cuộc họp thẩm định ngày 18/9/2023:

(i) Lê Công Hải- Trưởng Phòng Kinh tế Hạ tầng

- Đối chiếu với hiện trạng đất thì phần diện tích 100 m² đất ở được kết nối với dự án bằng tuyến đường cao tốc (chưa triển khai tuyến cao tốc) và City sẽ mở tuyến đường nội bộ để kết nối giao thông qua tuyến Ống khí với dự án. Do đó, về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nêu trên đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 để cấp thuận chủ trương dự án nhà ở đối khu đất Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City đề xuất làm dự án nhà ở thương mại.

⁵ - Điểm c khoản 2 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về tài liệu, giấy tờ giải trình đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 33 Luật Đầu tư: c) Tài liệu chứng minh dự án không thuộc Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua; bản sao hợp lệ Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư;”

- Về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 quy định:

“1. Có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật:

a) Có quyền sử dụng **đất ở**;

b) Có quyền sử dụng **đất ở** và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai.”

(ii) ông Khải Quốc Bình - Phó Giám đốc Sở Xây dựng

- Nguyên tắc dự án nhà ở thương mại phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022. Đối với dự án này, có phần đất của Công ty khí cắt ngang (Công trình dạng tuyến) và được kết nối giao thông theo hướng dẫn của chính phủ tại Nghị định 13/2011/NĐ-CP ngày 11/02/2011, do đó dự án nhà ở thương mại này đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022.

(iii) ông Lê Anh Tú - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường

- Việc thực hiện dự án nhà ở thương mại theo Luật nhà ở và Luật đầu tư và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, hiện nay dự án đã đáp ứng điều kiện Sở Tài nguyên và Môi trường ủng hộ thực hiện dự án...

=> **Thông nhất tại buổi họp ngày 18/9/2023:** Theo hiện trạng dự án có diện tích đất ở hợp pháp và đất khác trong dự án nên đáp ứng điều kiện đủ điều kiện về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022...

Theo quy định tại Điều 15 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 nhà đầu tư phải có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định về đầu tư xây dựng dự án nhà ở và phải được kết nối hạ tầng chung đồng bộ; không nhất thiết phải liền thửa.

* Đối với nội dung kết nối đi qua đường ống dẫn khí: Tổng Công ty khí Việt Nam có văn bản số 1172/KVN-ATMT ngày 27/7/2023 đồng ý về chủ trương cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City mở tuyến đường nội bộ để kết nối giao thông của dự án đấu nối và giao cắt với hành lang an toàn các hệ thống đường ống dẫn khí của PV GAS.

Ngày 12/10/2023, Sở Công thương có văn bản số 2791/SCT-QLNL theo quy định tại khoản 1, Điều 34 Văn bản hợp nhất số 17/VBHN ngày 28/11/2019 của Bộ Công Thương về Nghị định an toàn công trình dầu khí trên đất liền và mục 3.8 Chỉ thị số 06/CT-UBND ngày 27/3/2019 của UBND tỉnh có hướng dẫn: “*Khi xây dựng các công trình giao thông đường sắt, đường bộ, kênh dẫn nước, cáp ngầm, đường ống cấp thoát nước và các công trình khác cắt qua phạm vi an toàn của các công trình dầu khí hiện hữu, chủ đầu tư công trình phải có phương án thiết kế và biện pháp thi công phù hợp tại khu vực cắt chéo được chủ đầu tư công trình dầu khí hiện hữu chấp thuận về việc thi công tại khu vực cắt chéo*”; Căn cứ Quy định tại khoản 3, điều 32 Văn bản hợp nhất số 17/VBHN ngày 28/11/2019 của Bộ Công Thương quy định Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương Chủ trì giải quyết việc cho phép thi công tại điểm chéo nhau giữa công trình dầu khí với công trình khác nếu các chủ đầu tư không tự thỏa thuận; Do đó, việc thỏa thuận giao chéo đường bộ với công trình dầu khí được thực hiện theo Công văn số 1172/KVN-ATMT ngày 27/7/2023 của Tổng Công ty khí Việt Nam - CTCP với Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City là đúng thẩm quyền theo quy định; Đồng thời tại Công văn số 1172/KVN-ATMT ngày 27/7/2023, Tổng Công ty khí

Việt Nam - CTCP đã có ý kiến ủng hộ thực hiện dự án để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Sau khi dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, trong quá trình triển khai thực hiện các bước tiếp theo, đề nghị chủ đầu tư khi thiết kế và thi công tuyến đường nội bộ của dự án kết nối qua hành lang an toàn đường ống vận chuyển khí hiện hữu phải tuân thủ quy định tại Nghị định số 13/2011/NĐ-CP ngày 11/3/2011 của Chính phủ quy định về an toàn Công trình dầu khí trên đất liền; Văn bản hợp nhất số 17/VBHN ngày 28/11/2019 của Bộ Công Thương, Chỉ thị 06/CT-UBND ngày 27/3/2019 của UBND tỉnh và các quy chuẩn, quy định khác có liên quan.

Như vậy, theo nội dung hợp thẩm định bổ sung ngày 18/9/2023, các Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Long Điền có ý kiến thẩm định xác định dự án đủ điều kiện về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022. Trên cơ sở ý kiến trên của các Sở ngành chuyên môn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp và báo cáo thẩm định.

g) Điều kiện về tiêu thụ sản phẩm (bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản: Sở Xây dựng xác định thực hiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014 và Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

3. Về năng lực tài chính: *theo xác định của Sở Tài chính tại văn bản số 3113/STC-QGCS&TCDN ngày 13/6/2023:*

- Về chứng minh việc góp vốn của chủ sở hữu Công ty: Sở Tài chính xem xét vốn chủ sở hữu của Công ty có khả năng sử dụng để thực hiện dự án tại thời điểm ngày 31/12/2022 là 650 tỷ đồng (vốn góp của chủ sở hữu), đáp ứng điều kiện vốn thuộc sở hữu tham gia vào dự án theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên. Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của số liệu thể hiện trong báo cáo tài chính và tính xác thực của hồ sơ, tài liệu đã cung cấp.

- Về khả năng huy động vốn: Theo Công văn số 1856/SKHĐT-ĐT ngày 31/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thì dự án Khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa có tổng mức đầu tư là 4.269,87 tỷ đồng, trong đó vốn huy động là 3.629,39 tỷ đồng.

Tại Văn bản số 06/TB-BDN, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Ba Đình có ý kiến như sau: “*Chúng tôi được biết Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City sẽ thực hiện dự án Khu nhà ở đảo trên biển Little Sentosa tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Chúng tôi xác nhận sẽ cung cấp tín dụng Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City với số tiền tối đa 3.631.345.000.000 VNĐ (bằng chữ: Ba nghìn sáu trăm ba mươi một tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng) để Công ty thực hiện Dự án. Việc cấp tín dụng chính thức chỉ*

được thực hiện nếu Công ty đáp ứng đủ các điều kiện tín dụng hiện hành của Ngân hàng Nhà nước và Ngân hàng TMCP Quân đội.

Thông báo này được phát hành duy nhất 01 bản chính và có hiệu lực trong vòng 5 năm kể từ ngày phát hành.”.

Như vậy, trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City đáp ứng đủ các điều kiện tín dụng hiện hành của Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng TMCP Quân đội và các quy định pháp luật liên quan tại thời điểm đề nghị cấp tín dụng và được Ngân hàng giải ngân cho vay thì đáp ứng điều kiện về khả năng huy động vốn quy định tại điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

4. Về tình hình thực hiện nghĩa vụ về thuế: *theo xác định của Cục thuế tỉnh tỉnh tại văn bản số 3762/CTBRV-NVDTPC ngày 06/6/2023.*

Tính đến ngày 06/6/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City không nợ tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp.

VI. Tổng hợp và kiến nghị:

Căn cứ các nội dung thẩm định của các cơ quan, Khu đất 362.158 m² do Công ty Cổ Phần Tập đoàn Eco Pearl City đề nghị thực hiện Dự án Khu nhà ở An Điền tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, Sở Xây dựng xác định, Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án này phù hợp với 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 Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 15/12/2022; việc đề xuất mục tiêu, hình thành khu dân cư hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan, với chức năng theo quy hoạch được duyệt và loại hình nhà ở khác nhau; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đảm bảo đầy đủ các tiện ích, vui chơi giải trí, sinh hoạt cho cư dân tại dự án và khu vực lân cận ..., là phù hợp với định hướng chung quy hoạch được phê duyệt và dự án cơ bản phù hợp với mục tiêu chung và định hướng phát triển đô thị khu vực theo đề xuất của Sở Xây dựng (chưa được UBND tỉnh phê duyệt).

- Về quy hoạch sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Long Điền xác định, vị trí khu đất nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án là cơ bản phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Sở Giao thông và Vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, UBND huyện Long Điền ủng hộ chủ trương đầu tư dự án

- Về quy hoạch xây dựng, Sở Xây dựng xác định, vị trí đề xuất thực hiện dự án chưa có quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, theo quy định thì không phải lập quy hoạch phân khu, trường hợp dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết dự án theo quy Điều định. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 7 Điều 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định, trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch chung, Sở Xây dựng đánh giá dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch chung đô thị Long Điền .

- Sở Xây dựng xác định đối với các nội dung thẩm định về tỷ lệ xây dựng, quy mô dự án, cơ cấu sản phẩm nhà ở so với quy hoạch đã được phê duyệt, suất đầu tư sẽ được Sở Xây dựng phối hợp các cơ quan liên quan xem xét trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; Sở Xây dựng thống nhất hình thức sử dụng đất của dự án phù hợp để thực hiện dự án nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi bởi Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022.

- Về đất đai của dự án: trong tổng diện tích 362.158,4 m² nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án, trong đó: đất do các hộ gia đình, cá nhân quản lý (23 hộ dân) với diện tích 358.706,5 m² nhà đầu tư đã hoàn thành việc chuyển nhượng, sang tên chính lý cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City theo quy định. (Qua rà soát danh sách do Công ty cung cấp có 23 trường hợp sử dụng đất diện tích 362.158,4 m² hiện UBND Huyện Long Điền báo cáo chưa tiếp nhận đơn tranh chấp, khiếu nại đối với phần diện tích nêu trên);

Đất công do nhà nước quản lý nằm xen kẽ khoảng 3.451,9 m² (gồm: đất bằng chưa sử dụng: 436,9 m²; đất giao thông: 181,2 m²; đất năng lượng: 76 m²; đất sông ngòi suối: 2.757,8 m² (*phương án đề xuất nhà đầu tư chỉ xây dựng công trình giao thông qua phần sông ngòi, không đề xuất giao đất cho thuê đất, chuyên mục đích sử dụng đất đối với phần đất sông ngòi*)). Hiện tại, theo Tờ trình số 58/TTr-SXD ngày 08/9/2023 của Sở Xây dựng đang báo cáo UBND tỉnh quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập, trường hợp các thửa đất này không đủ điều kiện để tách ra làm dự án độc lập, thì sẽ được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy, sau khi Dự án được phê duyệt quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai theo quy định tại điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

- Về phương án kết nối hạ tầng qua phần đất của Công ty Tổng Công ty khí Việt Nam – CTCP (PV GAS) : Tổng Công ty khí Việt Nam –CTCP đã có văn bản Công văn số 1172/KVN-ATMT ngày 27/7/2023 thống nhất chủ trương cho nhà đầu tư kết nối giao thông qua phần đất của PV GAS và được Sở Công thương ủng hộ và đánh giá phù hợp tại văn bản số 2791/SCT-QLNL ngày 12/10/2023.

- Căn cứ Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020, Luật nhà ở năm 2014, Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư 2020 và các quy định pháp luật khác có liên quan; nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở sinh thái An Điền tại thị trấn Long Điền, huyện Long Điền phù hợp quy định pháp luật về đầu tư và đủ cơ sở để UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở Sinh thái An Điền do Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City đề xuất.

* Một số quy định tại dự thảo quyết định chủ trương đầu tư:

a) *Trách nhiệm của nhà đầu tư (do Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City):*

- Thực hiện các quyền và trách nhiệm được quy định tại Điều 25, Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014;

- Thực hiện hoàn chỉnh thủ tục đất đai để thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định của Luật Đất đai. Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án theo tiến độ đã cam kết và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Trong quá trình đầu tư dự án, Nhà đầu tư phải tuân thủ các quy định của pháp luật về thuế, đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, kinh doanh bất động sản, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định pháp luật khác liên quan đến lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh đã đăng ký;

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư, các quy định, hướng dẫn khác có liên quan;

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, tuân thủ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Việc xây dựng và kinh doanh phải tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết đã phê duyệt và cơ cấu sản phẩm nhà ở, việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án được quy định cụ thể theo chủ trương đầu tư;

- Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 19 của Luật Nhà ở; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện Dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án cho chính quyền địa phương và Sở Xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác;

- Liên hệ Sở Xây dựng để thực hiện thủ tục bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

- Chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền khi đáp ứng được các điều kiện quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 43/2013/QH13; Khoản 7, Điều 4, Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ và Khoản 3 Điều 11, Thông tư liên tịch số 20/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ và các quy định pháp luật điều chỉnh khác có liên quan. Văn bản số 237/SXD-QLN ngày 17/01/2023 của Sở Xây dựng.

- Về chế độ báo cáo:

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư về

UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư 2020; báo cáo định kỳ 06 tháng và hàng năm về giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định tại Nghị định 29/2021/NĐ-CP ngày 23/6/2021 của Chính phủ và Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; thực hiện báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- UBND tỉnh sẽ chấm dứt hoạt động/tạm ngừng thực hiện trong trường hợp Nhà đầu tư không triển khai dự án theo cam kết tại Quyết định chủ trương đầu tư này và theo quy định tại Điều 47, 48 Luật Đầu tư 2020 và quy định pháp luật có liên quan.

- Trước khi khởi công xây dựng, Nhà đầu tư phải:

+ Liên hệ với chính quyền địa phương để được cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình;

+ Trường hợp có thay đổi một trong các nội dung: Tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở thì nhà đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trước khi thực hiện xây dựng;

+ Liên hệ các cơ quan chuyên ngành để hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án đầu tư như: Thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp phép xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...), tính không, quy hoạch kiến trúc, bảo vệ môi trường...

b) Trách nhiệm các sở, ngành liên quan:

- Đối với Sở Xây dựng: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục về quy hoạch (nếu có), xây dựng dự án theo quy định của Luật nhà ở, xây dựng, đô thị và pháp luật khác có liên quan; Xác định cụ thể các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trách nhiệm đầu tư của Nhà đầu tư và bàn giao cho nhà nước quản lý sau khi xây dựng; các thủ tục về xây dựng dự án theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật khác có liên quan; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ hàng quý, 06 tháng, hàng năm và khi kết thúc dự án cho UBND tỉnh theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục nêu trên của nhà đầu tư.

- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh và UBND huyện Long Điền hướng dẫn do Công ty Cổ phần tập đoàn Eco Pearl City thực hiện các thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thuộc dự án; các thủ tục khác có liên quan để đầu tư xây dựng dự án theo quy định hiện hành; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3834/SXD-QLN ngày 13/9/2021.

- UBND huyện Long Điền có trách nhiệm:

+ Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, giám sát nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo tiến độ và quy hoạch được phê duyệt.

+ Cập nhật và quản lý quy mô dân số, quy hoạch kiến trúc vào đồ án quy hoạch khu vực; Cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình cho nhà đầu tư.

+ Theo dõi, kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án, kiểm tra việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực dự án, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

+ Tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng (đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng...) do Nhà đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý theo quy định. Phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh trật tự trong khu vực của dự án.

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

** Hồ sơ kèm theo văn bản này: Các văn bản pháp lý có liên quan và hồ sơ dự án.*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Tỉnh (để b/c);
- Các Sở: XD, TNMT, TC, CT, NN&PTNT;
- Cục thuế tỉnh;
- UBND huyện Long Điền ;
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City;
(số 1170-1172 Phạm Hùng, P.Long Toàn, TP. Bà Rịa)
- Lưu: VP, ĐT_(ĐT8).

GIÁM ĐỐC

Lê Ngọc Linh

