

V/v góp ý hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư dự án Khu chung cư nhà ở xã hội diện tích 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do UBND huyện Nhơn Trạch đề xuất.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 244/SKHĐT-QLN ngày 18/01/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc lấy ý kiến thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư nhà ở xã hội diện tích 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do UBND huyện Nhơn Trạch đề xuất.

Sau khi rà soát hồ sơ, tài liệu có liên quan, căn cứ tại Khoản 3 Điều 8 Quyết định số 17/2022/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nội dung và trách nhiệm góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với dự án đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Theo nội dung Văn bản số 244/SKHĐT-QLN ngày 18/01/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư và hồ sơ gửi kèm theo, diện tích dự án Nhà ở xã hội được đề xuất khoảng 21.161,8 m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 30 xã Phước An (ranh giới, vị trí xác định theo Sơ đồ ranh giới dự án số 6816/2022 tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Nhơn Trạch thực hiện ngày 02/11/2022).

1. Về các nội dung theo quy chế phối hợp tại Khoản 3 Điều 8 Quyết định số 17/2022/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh

1.1. Về đất đai

- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 30 xã Phước An, huyện Nhơn Trạch với diện tích 21.161,8 m² (vị trí đề xuất dự án) có quy hoạch là đất ở tại nông thôn.

- Về kế hoạch sử dụng đất: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 30 xã Phước An, huyện Nhơn Trạch với diện tích 21.161,8 m² (vị trí đề xuất dự án) chưa được đăng ký trong chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3728/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

- Về căn cứ pháp lý về quyền sử dụng đất: Khu đất hiện do UBND huyện Nhơn Trạch quản lý theo Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND tỉnh.

- Về hiện trạng sử dụng đất: Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến UBND huyện Nhơn Trạch đối với nội dung này.

1.2. Về môi trường

Qua rà soát Tờ trình số 254/TTr-UBND ngày 14/12/2022 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc đề xuất chủ trương đầu tư dự án “Khu chung cư nhà ở xã hội diện tích 2,1 ha” kèm theo Văn bản số 244/SKHĐT-QLN ngày 18/01/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư nêu rõ hiện trạng sử dụng đất hiện đã được giải phóng mặt bằng, đất công do UBND huyện Nhơn Trạch quản lý; tổng vốn đầu tư khoảng 1.348 tỷ đồng, đối chiếu tiêu chí phân loại dự án theo tiêu chí phân loại dự án đầu tư công, dự án thuộc nhóm B (nhóm dự án xây dựng khu nhà ở có tổng mức đầu tư từ 120 tỷ đồng đến dưới 2.300 tỷ đồng); tuy nhiên, chưa làm rõ nguồn gốc, mục đích sử dụng đất (thuộc đối tượng quy định tại số thứ tự 7, 8 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ); vì vậy, chưa có cơ sở để xác định dự án có yếu tố nhạy cảm về môi trường và có thuộc dự án đầu tư nhóm I phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường hay không.

Đề nghị UBND huyện Nhơn Trạch rà soát làm rõ nguồn gốc, mục đích sử dụng đất của dự án; trường hợp dự án có sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại số thứ tự 7, 8 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP, thuộc dự án đầu tư nhóm I, đề nghị phải bổ sung thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

2. Về các nội dung khác theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư

2.1. Về đấu giá quyền sử dụng đất

Theo quy định tại điểm đ Khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Đề nghị nghiên cứu các quy định pháp luật có liên quan để xử lý hồ sơ theo đúng quy định.

2.2. Về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất

Tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất. Tại Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.”*

Tại Văn bản số 244/SKHĐT-QLN ngày 18/01/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư xác định dự án Nhà ở xã hội tại phường Tân Hoà, thành phố Biên Hòa thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính phủ.

Vì vậy, tại thời điểm hiện nay chưa đủ cơ sở để xác định nhà đầu tư làm cơ sở thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.3. Về đánh giá nhu cầu sử dụng đất

Theo hồ sơ kèm theo Văn bản số 244/SKHĐT-QLN ngày 18/01/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thì nội dung nhu cầu sử dụng đất của dự án được thể hiện tại mục.4. Quy mô dự án với chức năng gồm: đất xây dựng nhà ở xã hội với

diện tích 8.446,8m²; đất cây xanh, thương mại, hạ tầng kỹ thuật với diện tích 6.348,6m²; đất giao thông (sân đường - nội bộ, bãi đậu xe) với diện tích 6.348,6m²; trong đó xác định diện tích, tỷ lệ phần trăm phân bổ các loại đất theo các chức năng.

Luật đất đai năm 2013 không quy định nội dung đánh giá nhu cầu sử dụng đất của dự án. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 có nội dung “*Đánh giá nhu cầu sử dụng đất*”. Đối với nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến đánh giá sự phù hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, căn cứ pháp lý về quyền sử dụng đất của khu đất đề xuất thực hiện dự án nêu tại mục 1.1 của Văn bản này.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo./

Nơi nhận:

- Như trên;
- CCBVMT.
- Lưu: VT, QH (1) Tài (1).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Thế Vinh