

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Số: /TCQLĐĐ-CSPC

Hà Nội, ngày tháng 7 năm 2020

V/v xin ý kiến đối với dự thảo hướng dẫn giải quyết vướng mắc trong việc áp dụng chính sách pháp luật đất đai và pháp luật biển, hải đảo

Kính gửi: .....

Tổng cục Quản lý đất đai được Bộ Tài nguyên và Môi trường giao nghiên cứu trả lời Công văn số 6578/UBND-VP ngày 29 tháng 6 năm 2020 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị hướng dẫn giải quyết các vướng mắc trong việc áp dụng chính sách, pháp luật về đất đai và pháp luật về biển, hải đảo để thực hiện thủ tục giao phần diện tích khu vực biển thuộc dự án thương mại, dịch vụ của Dự án tổ hợp du lịch cao cấp Mũi Nghinh Phong.

Do nội dung Công văn số 6578/UBND-VP ngày 29 tháng 6 năm 2020 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có liên quan đến việc áp dụng pháp luật nhiều lĩnh vực có liên quan nên để có cơ sở tổng hợp báo cáo lãnh đạo Bộ, Tổng cục Quản lý đất đai gửi đến Quý Đơn vị dự thảo nội dung văn bản hướng dẫn địa phương.

Đề nghị Đơn vị nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản và gửi về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 30 tháng 7 năm 2020, bản số gửi theo địa chỉ pcminh2@monre.gov.vn để tổng hợp, báo cáo Lãnh đạo Bộ.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác và phối hợp của Quý Đơn vị./.

*(Gửi kèm Công văn số 6578/UBND-VP ngày 29/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công văn số 3743/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để b/c);
- TCT Lê Thanh Khuyến (để b/c);
- Lưu VT, VP (TH), CSPC (M3).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

**Đoàn Thị Thanh Mỹ**

**DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ GỬI XIN Ý KIẾN**

1. Tổng cục Biển và Hải đảo Việt Nam;
2. Tổng cục Môi trường;
3. Vụ Pháp chế Bộ;
4. Thanh tra Bộ;
5. Cục Quy hoạch đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai;
6. Cục Kinh tế và Phát triển quỹ đất, Tổng cục Quản lý đất đai;
7. Cục Đăng ký đất đai;
8. Cục Kiểm soát Quản lý và sử dụng đất.

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

Số: **6578**/UBND-VP

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày **29** tháng **6** năm **2020**

V/v giải quyết các vướng mắc trong việc áp dụng chính sách pháp luật đất đai và pháp luật biển, hải đảo để thực hiện thủ tục giao phân diện tích khu vực biển thuộc dự án thương mại, dịch vụ (dự án tổ hợp du lịch cao cấp Mũi Nghinh Phong)

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Ủy ban nhân dân tỉnh kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện thủ tục đất đai (cho thuê đất hoặc giao khu vực biển) có sử dụng một phần lấn biển để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ (dự án tổ hợp du lịch cao cấp Mũi Nghinh Phong) tại thành phố Vũng Tàu như sau:

**1. Chủ trương và định hướng đầu tư dự án tại khu vực Mũi Nghinh phong**

Hiện nay, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang triển khai, tổ chức kêu gọi đầu tư dự án phát triển dịch vụ du lịch hiện đại tại khu vực Mũi Nghinh Phong, Phường 2, thành phố Vũng Tàu bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo Thông báo số 1215-TB/TU ngày 29/5/2018 và số 974-TB/TU ngày 24/11/2017 của Thường trực Tỉnh ủy Bà Rịa – Vũng Tàu; Văn bản số 645/UBND-VP ngày 22/01/2018, số 6044/UBND-VP ngày 20/6/2018 và số 10363/UBND-VP ngày 10/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Việc thực hiện dự án phải đảm bảo các nguyên tắc như sau:

(1). Về nội dung dự án đầu tư: các dự án phải giữ gìn, tôn tạo được cảnh quan, môi trường thiên nhiên; không được xâm lấn các bãi cát có thể làm bãi tắm; đối với phần diện tích lấn biển phải được nghiên cứu đánh giá kỹ về tác động về dòng chảy, sóng gió, xói lở cho chính dự án và các khu vực xung quanh và lấy ý kiến chuyên gia, các nhà khoa học về vấn đề này; phải tạo được sản phẩm mới, chất lượng cao để thu hút khách du lịch.

(2). Đối với dự án tại khu vực Mũi Nghinh Phong, thành phố Vũng Tàu: bố trí công trình tránh làm hạn chế tầm nhìn hướng biển từ đường Hạ Long; tính toán giải pháp giao thông của trục đường Hạ Long và xung quanh dự án bảo đảm không ùn tắc giao thông; cần có giải pháp tôn tạo, phát triển khu vực Hòn Bà thành không gian cho cộng đồng (người dân, khách du lịch được tự do đến thăm quan, không thu phí, nhưng phải đáp ứng các chuẩn mực, yêu cầu nhất định).

(3). Việc giao đất, cho thuê đất đối với các dự án phải thực hiện theo đúng pháp luật; khu đất nào phải đấu giá quyền sử dụng đất thì phải tổ chức đấu giá theo quy định.

## **2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển**

- Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2019, phần lớn diện khu đất được quy hoạch là đất thương mại, dịch vụ, phần còn lại được quy hoạch là đất giao thông.

- Về kế hoạch sử dụng đất: Căn cứ kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3759/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019, khu đất có trong danh mục đấu giá quyền sử dụng đất.

- Về quy hoạch xây dựng: Khu đất 21,7ha đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Núi Lớn – Núi Nhỏ) đối với khu vực Mũi Nghinh Phong, phường 2, thành phố Vũng Tàu tại Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019. Theo đó, khu đất được quy hoạch khoanh định 04 lô: D14A, D14B, D14C được quy hoạch là đất dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, mật độ xây dựng tối đa là 25%; 01 lô đất giao thông quảng trường GT1. Về chiều cao xây dựng công trình: Tối đa 03 tầng đối với lô D14C (khoảng 7.4ha); Tối đa 28 tầng đối với lô D14A (khoảng 8,6ha) và lô D14B (khoảng 4,9ha).

Theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019, khu vực này định hướng lấn biển để phát triển các dự án du lịch (là đất du lịch, vùng mặt nước, cây xanh).

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển: Hiện tại các Quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển đang được Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng, dự kiến cuối năm 2021 trình cấp thẩm quyền phê duyệt. Do đó, theo Điều 6 Nghị định số 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ việc giao khu vực biển căn cứ vào quy hoạch ngành, địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Như vậy, theo định hướng phát triển kinh tế của địa phương và quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, để khai thác quỹ đất trên thì phải san lấp, lấn biển thực hiện dự án. Diện tích san lấp, lấn biển khoảng 17,6ha (gồm 9,8ha thuộc khu vực đấu giá quyền sử dụng đất và 7,8ha giao khu vực biển tính từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm trở ra biển theo Quyết định số 1790/QĐ-BTNMT ngày 06/6/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

## **3. Về chủ trương thu hồi và đấu giá quyền sử dụng đất**

- Ngày 10/10/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản số 10363/UBND-VP chấp thuận chủ trương thu hồi và đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 217.079,2m<sup>2</sup> tại Mũi Nghinh Phong, phường 2, thành phố Vũng Tàu.

- Ngày 30/3/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành các Quyết định số 674/QĐ-UBND về việc thu hồi 217.079,2m<sup>2</sup> đất và đất có mặt nước do Ủy ban nhân dân phường 2 quản lý tại Mũi Nghinh Phong, phường 2, thành phố Vũng Tàu để tạo quỹ đất sạch thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và số 675/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường thu hồi đất để

tạo quỹ đất sạch thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại Mũi Nghinh Phong phường 2, thành phố Vũng Tàu. Trong đó, tại khoản 1 Quyết định số 674/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân tỉnh giao “UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật hiện hành trên toàn bộ khu đất thu hồi để tạo quỹ đất sạch thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất”.

Ngày 04 tháng 05 năm 2020, UBND thành phố Vũng Tàu có văn bản số 2684/UBND-TNMT về việc hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng do Nhà nước thu hồi đất để có đất sạch thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại Mũi Nghinh Phong, phường 2, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1339/QĐ-UBND về việc giao 217.079,2m<sup>2</sup> đất và đất mặt nước tại phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quản lý, lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong số diện tích 217.079,2m<sup>2</sup> đất và đất mặt nước này có:

+ Diện tích 138.389,2 m<sup>2</sup> lập thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai; Khoản 3 và Khoản 4 Điều 4 Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp;

+ Diện tích 78.444,2m<sup>2</sup> nằm phía ngoài đường mép nước biển triều kiệt thấp nhất trung bình trong nhiều năm, thuộc đối tượng phải lập hồ sơ xin giao khu vực biển theo Nghị định số 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ. (không nằm trong hành lang thiết lập bảo vệ bờ biển tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

#### **4. Các quy định pháp luật có liên quan**

##### **a. Luật tài nguyên, môi trường biển và hải đảo**

- Tại Điều 5 quy định về nguyên tắc quản lý tổng hợp tài nguyên biển và hải đảo

*“1. Tài nguyên biển và hải đảo phải được quản lý thống nhất theo chiến lược khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên và bảo vệ môi trường biển và hải đảo; quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển; quy hoạch tổng thể khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên vùng bờ; bảo vệ chủ quyền quốc gia, bảo đảm quốc phòng, an ninh.*

*2. Quản lý tổng hợp tài nguyên biển và hải đảo phải dựa trên tiếp cận hệ sinh thái, bảo đảm tài nguyên biển và hải đảo được khai thác, sử dụng phù hợp với chức năng của từng khu vực biển và trong giới hạn chịu tải của môi trường, các hệ sinh thái biển, hải đảo.*

*3. Việc quản lý tổng hợp tài nguyên biển và hải đảo phải có sự phối hợp chặt chẽ giữa các ngành, các cấp; tạo điều kiện thuận lợi để cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia tích cực và hiệu quả trong quá trình quản lý; bảo đảm quyền tiếp cận của người dân với biển”.*

**b. Nghị định 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ quy định việc giao khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển và quy định có liên quan làm căn cứ giao khu vực biển và các văn bản pháp luật khác có liên quan**

- Tại Điều 6 quy định về Căn cứ giao khu vực biển

“1. *Nhu cầu sử dụng khu vực biển để khai thác, sử dụng tài nguyên biển của tổ chức, cá nhân.*

2. *Quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển, việc giao khu vực biển phải căn cứ vào quy hoạch ngành, địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.*

3. *Quy luật tự nhiên, chức năng sử dụng của khu vực biển và yêu cầu bảo vệ tài nguyên, môi trường biển”.*

- Tại Điều 7 quy định về thời hạn giao khu vực biển

“1. *Thời hạn giao khu vực biển cho tổ chức, cá nhân để khai thác, sử dụng tài nguyên biển được xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể trên cơ sở đơn đề nghị giao khu vực biển, dự án đầu tư hoặc phương án khai thác, sử dụng tài nguyên biển, bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển, thời hạn được phép khai thác, sử dụng tài nguyên biển theo giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép hoặc quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.*

*Thời hạn giao khu vực biển tối đa không quá 30 năm, có thể được gia hạn nhiều lần, nhưng tổng thời gian gia hạn không quá 20 năm.*

2. *Trường hợp thời hạn giao khu vực biển quy định tại Khoản 1 Điều này đã hết, tổ chức, cá nhân được giao khu vực biển vẫn có nhu cầu tiếp tục khai thác, sử dụng tài nguyên biển, được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục thực hiện và việc sử dụng khu vực biển đã giao vẫn bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển thì quyết định giao khu vực biển được xem xét cấp mới theo quy định của Nghị định này”.*

- Tại Điều 9 quy định những hành vi bị cấm

“1. *Lợi dụng việc sử dụng khu vực biển gây ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia; quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác.*

2. *Thực hiện khai thác, sử dụng tài nguyên biển khi chưa được cơ quan quản lý nhà nước hoặc cấp có thẩm quyền giao khu vực biển.*

3. *Sử dụng khu vực biển không đúng mục đích; lấn, chiếm biển; hủy hoại môi trường biển.*

4. *Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.*

5. *Cản trở hoạt động điều tra cơ bản, nghiên cứu khoa học về tài nguyên, môi trường biển; hoạt động giao thông biển, khai thác, sử dụng hợp pháp tài nguyên biển đã được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện trong khu vực biển được giao và các hoạt động hợp pháp khác trên biển theo quy định.*

6. *Cung cấp trái pháp luật thông tin về khu vực biển.*

7. *Cản trở hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình sử dụng khu vực biển.*

8. *Các hành vi bị cấm khác theo quy định của pháp luật”.*

- Tại Điều 10 quy định về thẩm quyền giao khu vực biển:

*“1. Thẩm quyền giao khu vực biển*

*a) Thủ tướng Chính phủ quyết định giao khu vực biển cho tổ chức, cá nhân để thực hiện các dự án đầu tư khai thác, sử dụng tài nguyên biển thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;*

*b) Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định giao khu vực biển nằm ngoài vùng biển 03 hải lý; khu vực biển liên vùng, trừ các khu vực biển thuộc thẩm quyền giao của Thủ tướng Chính phủ được quy định tại Điểm a Khoản này;*

*c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ven biển quyết định giao khu vực biển trong phạm vi vùng biển 03 hải lý, trừ các khu vực biển thuộc thẩm quyền giao của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường được quy định tại Điểm a và b Khoản này”.*

**- Tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 11 quy định việc giao khu vực biển:**

*“1. Việc giao khu vực biển phải đáp ứng các điều kiện sau đây:*

*a) Tổ chức, cá nhân đã được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép hoặc quyết định cho phép khai thác, sử dụng tài nguyên biển ở khu vực biển đề nghị giao;*

*b) Khu vực biển đề nghị giao phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển hoặc quy hoạch ngành, địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định này.*

*2. Việc giao khu vực biển cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển phải được thể hiện bằng quyết định giao khu vực biển (được lập theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục của Nghị định này)”.*

**Tại Điều 20 quy định trình tự thực hiện thủ tục giao, gia hạn, sửa đổi, bổ sung quyết định giao khu vực biển, trả lại khu vực biển:**

*“1. Việc tiếp nhận hồ sơ thực hiện như sau:*

*a) Tổ chức, cá nhân đề nghị giao khu vực biển, gia hạn quyết định giao khu vực biển, đề nghị sửa đổi, bổ sung quyết định giao khu vực biển, trả lại một phần hoặc toàn bộ khu vực biển nộp 02 bộ hồ sơ cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ. Trường hợp hồ sơ gửi qua đường bưu điện, ngày nhận hồ sơ là ngày bưu điện chuyển cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ;*

*b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra thành phần, nội dung của hồ sơ. Trường hợp hồ sơ theo đúng quy định thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ ban hành văn bản tiếp nhận và hẹn giải quyết (được lập theo Mẫu số 12 quy định tại Phụ lục của Nghị định này). Trường hợp hồ sơ chưa đúng quy định, cơ quan tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn một lần bằng văn bản cho tổ chức, cá nhân để bổ sung, hoàn thiện.*

*2. Việc thẩm định hồ sơ thực hiện như sau:*

*Trong thời hạn không quá 45 ngày đối với hồ sơ đề nghị giao khu vực biển; không quá 30 ngày đối với hồ sơ đề nghị gia hạn quyết định giao khu vực biển, trả lại một phần hoặc toàn bộ khu vực biển; không quá 20 ngày đối với hồ sơ đề nghị sửa đổi, bổ sung quyết định giao khu vực biển kể từ ngày ra văn bản tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm:*

a) Hoàn thành việc thẩm định hồ sơ theo các nội dung quy định tại Điều 19 Nghị định này. Kết quả thẩm định phải được lập bằng văn bản.

b) Trường hợp cần thiết, cơ quan tiếp nhận hồ sơ gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan, tổ chức kiểm tra thực địa (thời gian lấy ý kiến, kiểm tra thực địa không tính vào thời gian thẩm định). Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến của cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về các vấn đề liên quan;

b) Xác định các nghĩa vụ tài chính mà tổ chức, cá nhân phải thực hiện.

3. Việc trình, giải quyết hồ sơ thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày hoàn thành việc thẩm định, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm trình hồ sơ cho cơ quan quản lý nhà nước hoặc cấp có thẩm quyền giao khu vực biển;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày cơ quan tiếp nhận hồ sơ trình hồ sơ, cơ quan quản lý nhà nước hoặc cấp có thẩm quyền giao khu vực biển xem xét, ra quyết định giao, gia hạn, cho phép trả lại một phần hoặc toàn bộ khu vực biển, sửa đổi, bổ sung quyết định giao khu vực biển. Trong trường hợp không ra quyết định thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

4. Thông báo và trả kết quả hồ sơ

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả giải quyết hồ sơ từ cơ quan quản lý nhà nước hoặc cấp có thẩm quyền giao khu vực biển, cơ quan tiếp nhận hồ sơ thông báo cho tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ để nhận kết quả và thực hiện các nghĩa vụ có liên quan theo quy định”.

- Tại Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành mức thu tiền sử dụng khu vực biển đối với hoạt động khai thác, sử dụng tài nguyên biển trên địa bàn tỉnh có quy định: Mức thu tiền sử dụng khu vực biển thuộc nhóm 3: Sử dụng khu vực biển để xây dựng các công trình nổi, ngầm, đảo nhân tạo, công trình xây dựng dân dụng trên biển, các hoạt động về lấn biển: 5.000.000 đồng/ha/năm.

- Tại Thông tư liên tịch số 198/2015/TTLT-BTC-BTNMT ngày 07/12/2015 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành của quy định phương pháp tính, phương thức thu, chế độ quản lý và sử dụng tiền sử dụng khu vực biển, quy định:

“+ Hình thức trả tiền sử dụng khu vực biển hằng năm thì mức thu tiền ổn định trong 05 năm.

+ Hình thức trả tiền sử dụng khu vực biển một lần cho cả thời gian thuê thì mức thu tiền ổn định cho cả thời gian thuê”.

**5. Vương mắc của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu khi tổ chức triển khai dự án cần xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Theo các quy định nêu trên, việc giao khu vực biển căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng biển việc giao khu vực biển phải căn cứ vào quy hoạch ngành, địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức,

cá nhân đã được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép hoặc quyết định cho phép khai thác, sử dụng tài nguyên biển ở khu vực biển đề nghị giao; thời hạn giao khu vực biển tối đa không quá 30 năm, có thể được gia hạn nhiều lần, nhưng tổng thời gian gia hạn không quá 20 năm; việc sử dụng khu vực biển cho các hoạt động lấn biển với mức thu tiền 5.000.000 đồng/ha/năm; hình thức giao trả tiền hàng năm mức thu tiền ổn định trong 05 năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê với mức thu tiền ổn định cho cả thời gian thuê; tổ chức, cá nhân đề nghị giao khu vực biển, gia hạn quyết định giao khu vực biển, đề nghị sửa đổi, bổ sung quyết định giao khu vực biển, trả lại một phần hoặc toàn bộ khu vực biển nộp 02 bộ hồ sơ cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan quản lý nhà nước hoặc cấp có thẩm quyền giao khu vực biển thẩm định hồ sơ, xem xét, ra quyết định giao, gia hạn, cho phép trả lại một phần hoặc toàn bộ khu vực biển.

Như vậy, vấn đề đặt ra tại Nghị định số 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ quy định việc giao khu vực biển để “khai thác, sử dụng tài nguyên biển” cụ thể là “các hoạt động lấn biển”:

(1). Theo quy định Luật Môi trường, Biển và Hải đảo; Nghị định số 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ chưa quy định về việc giao khu vực biển có thuộc trường hợp đấu giá quyền giao khu vực biển hay doanh nghiệp khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê liền kề thì được giao chỉ định khu vực biển để thực hiện dự án đồng bộ, thống nhất theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(2). Nhà đầu tư khi được giao khu vực biển hoặc đấu giá giao khu vực biển có được san lấp mặt bằng từ “mặt nước biển” thành “mặt đất” và sử dụng vào mục đích “thương mại dịch vụ” theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3421/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 và Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ, cụ thể sẽ xây dựng cốt nền, bê tông cốt thép, khoan cọc được không? có vi phạm Khoản 3 Điều 9 quy định những hành vi bị cấm “lấn, chiếm biển” hay không? và vi phạm đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm quy định tại Quyết định số 1790/QĐ-BTNMT ngày 06/6/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường?

(3). Sau khi san lấp mặt biển thành mặt đất sẽ tạo ra giá trị thương mại khai thác vô cùng lớn, trong khi mức thu tiền giao khu vực biển theo quy định tại Thông tư liên tịch số 198/2015/TTLT-BTC-BTNMT ngày 07/12/2015 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, cho hoạt động lấn biển chỉ có 5.000.000đ/ha/năm. Mặt khác, sau khi san lấp lấn biển sẽ thành mặt đất, theo quy định Luật đất đai và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, giá thuê đất là giá cụ thể (có giá trị chênh lệch rất lớn). Như vậy sẽ không tránh khỏi dư luận, có thể sẽ thất thoát ngân sách nhà nước. Do đó, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn cụ thể trường hợp này thực hiện giao khu vực biển thông qua hình thức đấu giá hay chỉ định và cách thức thu tiền trong trường hợp này như thế nào; hay gộp vào với phần diện tích 13,8ha nằm trong phạm vi đường mép nước biển thấp

nhất trung bình trong nhiều năm để đấu giá quyền sử dụng đất và tính mức thu tiền.

(4). Do khối lượng đất đá san lấp rất lớn, đồng nghĩa với việc nhà đầu tư sẽ chi trả khoản tiền tương đối lớn, nên để đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư khi thực hiện các hoạt động huy động vốn thực hiện dự án, nếu được giao khu vực biển Nhà đầu tư có được cấp sở hữu công trình trên đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng khu vực biển hay chỉ được ban hành quyết định giao khu vực biển ?.

(5). Việc san lấp, lấn biển sẽ tác động không nhỏ đến môi trường biển, cảnh quan môi trường, tác động đến hệ sinh thái biển và dòng chảy tại khu vực trên. Do đó, đối với việc đưa vào khai thác (đấu giá quyền sử dụng đất) thì cần phải đánh giá tác động môi trường. Tuy nhiên, việc đánh giá tác động môi trường phải có dự án và nhà đầu tư. Do đó trường hợp này UBND tỉnh sẽ tổ chức Hội thảo lấy ý kiến của các nhà khoa học, chuyên gia và ý kiến nhân dân trước khi tổ chức đấu giá, để đánh giá tác động đến môi trường hay tổ chức đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường?.

(6). Hiện nay, đấu giá công khai thì chưa biết được nhà đầu tư trong nước hay nhà đầu tư nước ngoài trúng đấu giá. Theo quy định tại Điều 13 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì phải lấy ý kiến của Bộ quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao. Do đó, trong quá trình tổ chức đấu giá, cơ quan tài nguyên môi trường thẩm định điều kiện để tham gia đấu giá hay có nhà đầu tư nước ngoài tham gia đấu giá thì UBND tỉnh báo cáo xin ý kiến các Bộ. Mặt khác, khu đất 21,7ha dự kiến đấu giá và giao khu vực biển để thực hiện dự án có phía Đông là Khu Di tích Văn hoá Hòn Bà, phía Bắc có Đồn biên phòng 518 của Bộ đội Biên phòng tỉnh, nhưng không liền kề với khu đất đấu giá và khu vực biển, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn cụ thể đối với việc Nhà đầu tư thực hiện dự án tại đây.

Ủy ban nhân dân tỉnh rất mong nhận được sự quan tâm, bố trí buổi làm việc, và có văn bản hướng dẫn cụ thể của Bộ Tài nguyên và Môi trường để Tỉnh sớm giải quyết được các vướng mắc trình bày trên và có cơ sở triển khai thực hiện đúng theo quy định pháp luật./.

Trân trọng./.

Đính kèm: Hồ sơ tài liệu có liên quan. *mm*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- TTr Tỉnh ủy (b/c);
- Tổng cục quản lý đất đai (b/c);
- Tổng cục Môi trường (b/c);
- Tổng cục BHĐ (b/c)
- Sở TNMT, Sở XD;
- UBND TP Vũng Tàu;
- Lưu: VT. (5)



**Lê Tuấn Quốc**