

UBND TỈNH HÀ TĨNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1832 /SXD-QLN₃

Hà Tĩnh, ngày 16 tháng 8 năm 2019

V/v tham mưu chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện Công văn số 5214/UBND-XD ngày 08/8/2019 của UBND tỉnh về việc giao kiểm tra các điều kiện chuyển quyền sử dụng đất ở tại dự án Khu đô thị mới Xuân An, huyện Nghi Xuân, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh nội dung như sau:

1. Căn cứ pháp lý tham mưu chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở

Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, cụ thể như sau:

1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

c) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

d) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

4. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này.

Tại khoản 1 Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị: *Tùy theo nhu cầu phát triển đô thị, khả năng huy động các nguồn lực, đề xuất của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng theo quy định tại Khoản 7 Điều 4 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.*

Khoản 7 Điều 4 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.*

Ngày 14/8/2018, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 2005/BXD-PTĐT về việc ý kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1), huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, trong đó có nội dung:

- Dự án Khu đô thị Xuân An tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân về cơ bản đủ điều kiện cho ý kiến.

- Việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở chỉ được tiến hành sau khi khu vực dự kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã

hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật thiết yếu (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối hạ tầng chung của khu vực, cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân khi đến ở.

- Để kiểm soát kiến trúc cảnh quan, đề nghị UBND tỉnh không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho các lô đất có vị trí mặt tiền của các tuyến đường: Nguyễn Khánh, Nguyễn Nghiêm; cân nhắc, thận trọng xem xét việc chuyển quyền sử dụng đất các lô đất có vị trí nằm tại mặt tiền của tuyến đường có mặt cắt 1A-1A, 6-6, 7-7.

2. Thực trạng đầu tư tại Dự án

Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) đã được Chủ đầu tư xây dựng hoàn thành các hạng mục: Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống giao thông, hệ thống điện cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, đảm bảo kết nối hạ tầng chung của khu vực, cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân khi đến ở.

Về nghĩa vụ tài chính, Chủ đầu tư đã nộp 87 tỷ đồng tiền sử dụng đất và 41 tỷ đồng tiền giải phóng mặt bằng trên tổng số tiền sử dụng đất phải nộp tạm tính khoảng 255 tỷ đồng.

Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 193 thửa đất (tương ứng 233 lô đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/8/2016 của UBND tỉnh) để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị với tổng diện tích 48.111,1m², gồm các thửa đất xây dựng biệt thự BT-01, BT-02, BT-03 và nhà ở liền kề LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09, LK-10.

Về mẫu nhà ở, Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở đối với mẫu nhà LK (kích thước 6x20m tại các lô LK-02, LK-14, LK-17) và mẫu nhà biệt thự 01 (tại các lô BT-01÷BT-08) tại Văn bản số 531/SXD-KTQH ngày 02/10/2018; mẫu nhà LK (kích thước 7x20m tại các lô LK-01, LK-02, LK-03, LK-05, LK-06, LK-08, LK-09, LK-10, LK-11, LK-12, LK-14, LK-17) tại Văn bản số 437/SXD-KTQH ngày 17/7/2019

Ngày 11/7/2019, UBND huyện Nghi Xuân đã có Quyết định số 3049/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 xây dựng Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1), huyện Nghi Xuân.

3. Nội dung tham mưu, đề xuất

Căn cứ các quy định nêu tại mục 1, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh cho phép Công ty CP đầu tư và xây dựng Đông Dương Thăng Long (chủ đầu tư) được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 202 lô đất của Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) thuộc các lô đất biệt thự BT-01, BT-02, BT-03 và các lô đất liền kề LK-01, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09, LK-10 theo quy hoạch đã được phê duyệt (Các lô đất này không nằm tại vị trí mặt tiền các tuyến đường: Nguyễn Khánh, Nguyễn Nghiễm và các tuyến đường có mặt cắt 1A-1A, 6-6, 7-7).

Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Nghi Xuân và các cơ quan liên quan hướng dẫn, giám sát, kiểm tra việc xây dựng nhà ở của người dân đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các mẫu nhà ở của dự án đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- Lưu: VT, QL_{N3}.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Việt Hùng