

UBND TỈNH HÀ TĨNH  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 2846/SXD-QLN&VLXD<sub>3</sub>

Hà Tĩnh, ngày 07 tháng 10 năm 2020

V/v tham mưu xử lý đề nghị điều chỉnh khu vực chuyển quyền sử dụng đất 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 6450/UBND-XD ngày 24/9/2020 của UBND tỉnh về việc tham mưu đề nghị điều chỉnh khu vực chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1), huyện Nghi Xuân, sau khi nghiên cứu Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh các nội dung như sau:

Ngày 16/9/2020, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 4499/BXD-PTĐT về việc trả lời Văn bản số 4016/UBND-XD ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, cụ thể: *“trong bối cảnh khó khăn do dịch Covid-19, căn cứ Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 04/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ về các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid-19, Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 của Chính phủ về các nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và bảo đảm trật tự an toàn xã hội trong bối cảnh đại dịch Covid-19, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh cân nhắc, xem xét quyết định theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm việc quy định khu vực chuyển quyền sử dụng đất cho 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”*.

Việc xem xét quy định các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở được quy định theo điểm c khoản 3 Điều 11 của Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013: *“Các lô đất được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở không thuộc các vị trí sau: 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; nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị”* nhằm đảm bảo tính thống nhất các công trình trong cùng tuyến phố, tránh việc xây dựng của người dân không tuân thủ quy chế quản lý quy hoạch (cốt nền; chiều cao tầng 1, tầng 2, tầng 3,...; chỉ

giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng; màu sắc công trình; mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất...) làm phá vỡ kiến trúc cảnh quan đô thị.

Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) có vị trí xây dựng tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, thuộc đô thị loại V. Chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Đông Dương Thăng Long đã thực hiện nghiêm túc việc hoàn thành đầu tư hạ tầng đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, xây dựng hoàn thiện mặt ngoài 77 căn liền kề trên hai trục đường Nguyễn Nghiễm và Nguyễn Khả. Còn 04 lô đất BT01-02, BT01-03, BT08-01, BT08-02 nằm ở vị trí phía góc của các trục đường Nguyễn Nghiễm và Nguyễn Khả giao với lô vào dự án, các lô đất này là các lô đất biệt thự độc lập có diện tích đất lớn (từ 983m<sup>2</sup> đến 1.227m<sup>2</sup>). Việc chủ đầu tư phải xây thô tại 04 lô đất biệt thự này sau đó mới chuyển nhượng cho khách hàng sẽ gặp nhiều khó khăn cho việc đàm phán ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong khi đó người dân được tự xây dựng nhà ở phù hợp với ý tưởng kiến trúc, công năng sử dụng sẽ góp phần đảm bảo tính linh hoạt và tầm nhìn cho việc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của khu đô thị; người dân sẽ chủ động để tự xây dựng nhà ở theo quy chế quản lý quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, tránh tình trạng nhà xây thô xong không bán được sẽ làm ảnh hưởng kiến trúc cảnh quan của khu đô thị mới.

Từ các nội dung trên, để tạo điều kiện cho chủ đầu tư thu hồi vốn đảm bảo hiệu quả và đáp ứng mong muốn nhu cầu xây nhà của khách hàng, đề nghị UBND tỉnh đồng ý cho phép chủ đầu tư chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt tại các lô biệt thự BT01-02, BT01-03, BT08-01, BT08-02 thuộc dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) *(có dự thảo Quyết định kèm theo)*.

Sở Xây dựng, UBND huyện Nghi Xuân, Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Đông Dương Thăng Long có trách nhiệm hướng dẫn, giám sát, kiểm tra đảm bảo việc xây dựng nhà ở của người dân tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, 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, QLN<sub>3</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Phạm Văn Tình**

