

Số: 31/2020/ĐDTL

Nghi Xuân, ngày 20 tháng 05 năm 2020

“V/v Báo cáo giải trình khu vực được chuyển  
nhượng quyền SDD đã đầu tư hạ tầng cho người  
dân tự xây nhà dự án Khu đô thị mới  
Xuân An (giai đoạn 1)”

**Kính gửi: - UBND tỉnh Hà Tĩnh**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long gửi tới Quý cơ quan lời chào trân trọng nhất!

Ngày 02/03/2020, Công ty có văn bản số 14/2020/ĐDTL gửi UBND tỉnh Hà Tĩnh: về việc đề nghị quyết định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà tại dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) đối với 04 lô Biệt thự BT01-02; BT01-03; BT08-01; BT08-02.

Ngày 06/03/2020, UBND tỉnh có văn bản số 1259/UBND-XD gửi Sở Xây dựng, UBND huyện Nghi Xuân tham mưu xử lý đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long. Sau khi nhận được văn bản UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã phối hợp với UBND huyện Nghi Xuân; UBND thị trấn Xuân An và Công ty cùng khảo sát, kiểm tra thực địa, đánh giá tình hình khai thác kinh doanh dự án. Sở Xây dựng đã có văn bản số 593/SXD-QLN&VLXD3 ngày 20/03/2020 báo cáo UBND tỉnh thống nhất đề nghị UBND tỉnh đồng ý cho phép chủ đầu tư chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà theo quy hoạch được duyệt tại các lô BT01-02( diện tích 983m<sup>2</sup>); BT01-03( diện tích 1.227m<sup>2</sup>); BT08-01( diện tích 1.218m<sup>2</sup>); BT08-02( diện tích 1.007m<sup>2</sup>).

Căn cứ vào nội dung đề xuất, kiến nghị đã được thể hiện tại văn bản số 14/2020/ĐDTL của Công ty và văn bản số 593/SXD-QLN&VLXD3 của Sở Xây dựng về tình hình khó khăn khai thác kinh doanh của dự án. Công ty xin được báo cáo bổ sung một số nội dung sau:

- Nghị định số 11/2013-NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị ngày 14/01/2013 được ban hành để quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được phê duyệt. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện phát sinh một số bất cập về quy định xây thô xong mới được phép kinh doanh đã ảnh hưởng tới đầu tư của các nhà đầu tư khi bỏ số tiền lớn nhưng không bán được làm mất mỹ quan đô thị; lãng phí nguồn lực; thị trường Bất động sản bị đóng băng dẫn tới hiệu quả đầu tư thấp... Do đó, thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013



giữa Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ được ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư đã cho phép nhà đầu tư căn cứ vào khả năng huy động các nguồn lực được đề xuất UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà sau khi có ý kiến thống nhất với Bộ Xây dựng và được quy định tại điều 11 mục 1 của thông tư: 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. Tại điều 4 mục 7 nghị định 11/NĐ-CP 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.

- Căn cứ vào khoản c mục 3 điều 11 của thông tư 20/2013/TTLT-BXD-BNV quy định : 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; thì các lô BT 01-02; BT 01-03 nằm trên trục đường 9m( theo đồ án quy hoạch được phê duyệt hệ thống giao thông huyện Nghi Xuân định hướng đến năm 2025 tầm nhìn năm 2030 thì trục đường này rộng 42m), thời gian nâng cấp chưa biết khi nào nhà nước đầu tư. Hiện có 29 căn liền kề đã cơ bản xây xong nhưng phía mặt đường rất nhếch nhác không có lối vào cho các cư dân đã làm ảnh hưởng lớn tới việc khai thác kinh doanh thu hồi vốn của Công ty gây mất mỹ quan đô thị và lãng phí nguồn lực. Các lô BT 02-01; BT 02-02 nằm trên trục đường 24m (theo đồ án quy hoạch được phê duyệt hệ thống giao thông huyện Nghi Xuân định hướng đến năm 2025 tầm nhìn năm 2030 thì trục đường này rộng 35m), nhưng hiện trạng mới nâng cấp 24 m( mặt đường rộng 15m), còn 5,5 m phía trước chưa được đầu tư nâng cấp và thời gian nâng cấp chưa biết khi nào nhà nước đầu tư. Trên trục này có 48 căn liền kề đã cơ bản đầu tư xong phần thô và hoàn thiện mặt ngoài nhưng cũng chưa có lối vào cho cư dân đã làm ảnh hưởng lớn tới việc khai thác kinh doanh thu hồi vốn của Công ty gây mất mỹ quan đô thị và lãng phí nguồn lực.

Như vậy các lô biệt thự này hiện trạng chưa nằm trên trục tuyến đường cấp khu vực trở lên( có mặt đường từ 16m trở nên) nó chỉ nằm trên trục đường cấp khu vực trở lên khi được nhà nước đầu tư nâng cấp xây dựng theo đồ án quy hoạch hệ thống giao thông huyện Nghi Xuân đến năm 2025 tầm nhìn đến năm



2030. Việc nhà nước đầu tư nâng cấp trong giai đoạn này và giai tiếp sẽ rất khó khăn và không được ưu tiên do một tuyến đường nối ra Quốc lộ 1 không có nhiều phương tiện tham gia; tuyến đường xuống huyện Nghi Xuân đã được đầu tư nâng cấp nên 24 m, còn 11 m không khả thi do vướng giải phóng mặt bằng và kinh phí đầu tư.

- Với việc đã đầu tư trên 100 tỷ để xây thô 77 căn liền kề theo quy định, nhưng việc khai thác kinh doanh rất khó khăn do dịch Covid, thị trường Bất động sản đóng băng cùng với việc dự án được đầu tư lớn tại huyện nghèo của tỉnh Hà Tĩnh đã ảnh hưởng rất lớn tới việc khai thác kinh doanh thu hồi vốn đã đầu tư hạ tầng; tiền GPMB; tiền sử dụng đất; xây thô với số tiền trên 750 tỷ đồng và hiện trạng các tuyến đường chưa được đầu tư theo quy hoạch thì việc đầu tư xây dựng các căn biệt thự trên mới được chuyển nhượng là rất khó khăn cho Công ty trong giai đoạn này. Trong khi đó nhu cầu, tâm lý của khách hàng mong muốn được mua và tự xây nhà nhằm tiết kiệm được chi phí; yên tâm khi có sổ được sang tên chính chủ thế chấp ngân hàng vay vốn đầu tư với lãi suất ưu đãi hơn và phục vụ các nhu cầu chính đáng của khách hàng.

Căn cứ vào các nội dung đã báo cáo UBND tỉnh của Công ty cũng như Sở Xây dựng và quy định tại thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long kính đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh xem xét các nội dung giải trình và đề xuất gửi văn bản xin ý kiến thống nhất với Bộ Xây dựng để Công ty được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xong cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây nhà với 04 lô biệt thự BT01-02; BT01-03; BT08-01; BT08-02 nhằm tháo gỡ khó khăn về tài chính trong giai đoạn dịch bệnh để Công ty có nguồn thu duy trì sự tồn tại và phát triển của Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn theo tình thần chỉ đạo của Thủ tướng chính phủ.

Công ty cam kết phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra, giám sát việc xây dựng đúng quy hoạch theo quyết định 2328/QĐ-UBND ngày 18/08/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, đúng Quy định quản lý theo quyết định số 3049/QĐ-UBND ngày 11/07/2019 của UBND huyện Nghi Xuân.

Kính đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh quan tâm xem xét, giải quyết đề nghị.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- BGĐ (B/c); P.KT-KT;
- Lưu: VT.

**Tổng giám đốc**



**Bùi Đức Chính**