

Số: /SXD-QLN

Quảng Bình, ngày tháng năm 2021

V/v Xin ý kiến về khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 36/2021/501.9-TTr/DA4 ngày 05/7/2021 của Liên danh Công ty CP Địa ốc 501.9 và Công ty TNHH XDTH Linh Lân về việc xin ý kiến về khu vực 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 dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy.

Thực hiện Thông báo kết luận số 123-TB/BCSD của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh tại phiên họp ngày 14/6/2021, trong đó yêu cầu Sở Xây dựng nghiên cứu, tham mưu tháo gỡ từng dự án cụ thể (về việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở) đối với các dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Sau khi nghiên cứu, xem xét, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh như sau:

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN:

Dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Công văn số 766/UBND ngày 08/5/2017 và Công văn số 2147/UBND-XDCB ngày 14/11/2017; phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 21/2/2017; Ký kết hợp đồng thực hiện dự án đầu tư với Sở Xây dựng (là Bên mời thầu, được UBND tỉnh ủy quyền), Hợp đồng số 23/2019/HĐ-ĐAĐT ngày 26/4/2019. Thông tin Dự án cụ thể như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy.

2. Nhà đầu tư: Liên danh Công ty CP Địa ốc 501.9 và Công ty TNHH XDTH Linh Lân.

3. Thời gian thực hiện dự án: 2017-2022;

4. Địa điểm xây dựng: thị trấn Nông trường Lệ Ninh, huyện Lệ Thủy.

5. Diện tích sử dụng đất: 66.170 m².

6. Tiến độ thực hiện: Dự án đã hoàn thành 85% khối lượng thi công phần HTKT, hiện đang thi công hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc.

II. VỀ ĐỀ XUẤT CỦA NHÀ ĐẦU TƯ:

Nhà đầu tư đề xuất UBND tỉnh cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy, cụ thể như sau:

- Các lô nằm trên tuyến đường 27m, gồm: A20 đến A38. Tổng cộng 19 lô, diện tích 3.199,9m²: Nhà đầu tư thực hiện xây dựng nhà ở theo quy định;

- Các lô đất còn lại, gồm 154 lô, có tổng diện tích 28.865,8m²: Nhà đầu tư xin được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật.

III. Ý KIẾN CỦA SỞ XÂY DỰNG:

1. Về cơ sở pháp lý: Việc xem xét cho phép nhà đầu tư thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở được pháp luật quy định tại các văn bản sau:

- Tại Khoản 7, Điều 4, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị: *“7. 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”*

- Tại Điều 11, Thông tư Liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ về việc hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị: *“1. 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 Khoản 17, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP, sửa đổi Điều 41, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:

“Điều 41. 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

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) 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;

b) 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);

c) 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;

d) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.

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 khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; 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."

Như vậy, chủ đầu tư được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại một số khu vực và đáp ứng một số điều kiện theo quy định.

2. Về cơ sở thực tiễn dự án:

Về nhu cầu nhà ở, người dân Quảng Bình nói chung và khu vực thị trấn Nông trường Lệ Ninh nói riêng chưa có thói quen mua nhà xây sẵn, mà muốn tự xây để kiểm soát chất lượng, giá cả đầu vào. Mặt khác, nhà xây dựng sẵn thường có giá trị lớn (vì bao gồm cả giá trị nhà và giá đất) nên đối tượng có điều kiện đầu tư giá trị lớn trong một thời điểm chưa nhiều.

Để phù hợp với đặc thù và tập quán của người dân trên địa bàn, giải quyết khó khăn cho chủ đầu tư dự án, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư thực hiện các dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn, nhằm huy động nguồn lực để đẩy nhanh quá trình phát triển đô thị, đồng thời để đáp ứng yêu cầu về quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; thì việc quy định cụ thể, cho phép một số khu vực thuộc dự án được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà là cần thiết, phù hợp với các quy định hiện hành của Pháp luật.

3. Về khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án:

Dự án có đủ điều kiện để chuyển quyền sử dụng đất tại một số khu vực đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ và Thông tư Liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ.

Sở Xây dựng đề xuất cụ thể như sau:

i) Khu vực nhà đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê tại dự án là: Các lô phía Tây Nam dự án có mặt cắt rộng 27m, gồm: A20-A38. Tổng cộng 19 lô, với diện tích 3.199,9m², chiếm tỷ lệ 10% đất ở toàn dự án.

ii) Khu vực cho phép nhà đầu tư thực hiện các thủ tục để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở: Các lô đất còn lại, gồm 154 lô, có tổng diện tích 28.865,8m², chiếm tỷ lệ 90% diện tích đất ở toàn dự án.

(Sơ đồ vị trí các lô đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy thuộc bản đồ quy hoạch sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 29/6/2017; Biên bản họp rà soát của Sở Xây dựng);

IV. KIẾN NGHỊ:

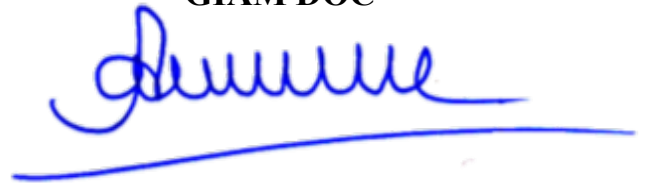
Để lấy ý kiến Bộ Xây dựng về khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ và Thông tư Liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh xem xét, thống nhất khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Nông trường Lê Ninh, huyện Lê Thủy.

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QL.N.

GIÁM ĐỐC



Lê Anh Tuấn