

Số **132** /BXD-PTĐTHà Nội, ngày **11** tháng **11** năm 2019

V/v 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 đô thị mới Đông Nam Thủy An

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 4151/UBND-ĐC ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc cho chủ trương 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 đô thị mới Đông Nam Thủy An, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (kèm theo hồ sơ), văn bản cung cấp thông tin của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế (số 2179/SXD-PTĐT&HTKT ngày 28/8/2019). Sau khi xem xét hồ sơ Dự án, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án:

Dự án Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An, diện tích 22,92 ha, đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế chấp thuận chủ trương đầu tư (Văn bản số 2417/UB-XD ngày 22/10/2003), chấp thuận địa điểm cho Công ty xây dựng số 8 xây dựng khu đô thị mới (Quyết định số 246/UB-XD ngày 11/02/2004), phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 14/10/2009), điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 (Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 01/9/2011, 2042/QĐ-UBND ngày 30/9/2011, 2235/QĐ-UBND ngày 31/10/2011, 639/QĐ-UBND ngày 05/4/2013), giao đất (Quyết định số 2168/QĐ-UBND ngày 01/7/2005, số 2413/QĐ-UBND ngày 20/10/2008).

Công ty Xây dựng số 1 phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An – giai đoạn 1 đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Quyết định số 123/HĐQT-QĐ ngày 19/7/2004), Chủ đầu tư là Công ty xây dựng số 8 (trực thuộc Tổng công ty Xây dựng số 1).

UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã chấp thuận chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án khu đô thị mới Đông Nam Thủy An từ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 8 cho Công ty TNHH đầu tư thương mại Minh Linh (Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 16/4/2019). Ngày 07/5/2019, Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 8 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty TNHH đầu tư thương mại Minh Linh (Hợp đồng số 06/HĐCN).

2. Ý kiến cụ thể đối với Dự án

Căn cứ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06/5/2014 của Thủ tướng

Chính phủ), các quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (viết tắt là Nghị định số 11/2013/NĐ-CP), 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 (viết tắt là Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV) và hồ sơ dự án, Bộ Xây dựng có ý kiến đối với 376 lô đề nghị thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thuộc dự án (theo văn bản số 2179/SXD-PTĐT&HTKT ngày 28/8/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế), nằm trong ranh giới dự án theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

- Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế:

+ Chỉ đạo các cơ quan chức năng tiến hành rà soát, đảm bảo sự phù hợp của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với quy hoạch đô thị cấp trên đã được phê duyệt; rà soát, kiểm tra cụ thể đối với các lô đất, ô đất thuộc khu vực xin ý kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, không còn các công trình hiện trạng trên đất trước khi xem xét và quyết định theo thẩm quyền việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở.

+ Xem xét, quyết định theo thẩm quyền khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi dự án đáp ứng các yêu cầu của Quyết định số 2168/QĐ-UBND ngày 01/7/2005 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, ý kiến của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 39/BXD-PTĐT ngày 06/01/2017, được UBND Tỉnh bàn giao khu đất để sử dụng vào mục đích kinh doanh, đảm bảo phù hợp nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Không áp dụng Khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP đối với các lô đất ở nằm tại mặt tiền tuyến đường có mặt cắt ngang 24m mặt cắt 2-2, 19,5m mặt cắt 6-6, gồm các lô Q1, Q17 đến Q21, I11 đến I24, I32, M26, M27, M82, N44, D1 đến D19. Đối với các lô đất ở nằm tại mặt tiền tuyến đường số 10, 15, 21 và 22, gồm các lô B1, B35, B37 đến B54, C4 đến C16, F1 đến F18, L1 đến L10, Q1 đến Q8, đề nghị tăng cường kiểm soát đảm bảo cảnh quan khu vực khi áp dụng Khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP (các lô xác định tại Bản đồ vị trí các lô đất dự kiến xin chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở kèm theo Văn bản số 2179/SXD-PTĐT&HTKT ngày 28/8/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế).

+ Chỉ đạo rà soát các lô đất ở thấp tầng đã xây dựng nhà ở (xác định tại Bản đồ vị trí các lô đất ở thấp tầng đã xây dựng nhà ở kèm theo Văn bản số 2179/SXD-PTĐT&HTKT ngày 28/8/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế), đảm bảo việc xây dựng nhà ở tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

+ Chỉ đạo các cơ quan có liên quan và chủ đầu tư rà soát, phê duyệt điều chỉnh bổ sung dự án đầu tư, trong đó quy định rõ các nội dung nghĩa vụ, trách nhiệm của chủ đầu tư cấp 1 được quy định tại Điều 17 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP; đảm bảo việc triển khai dự án tuân thủ pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng, quy hoạch và các pháp luật khác có liên quan; giám sát chặt chẽ việc người dân xây dựng nhà ở sau khi đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, mẫu nhà ở đã được phê duyệt.

- Việc xem xét, quyết định các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở phải đảm bảo các nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều 11 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV; khu đất được chuyển quyền sử dụng đất phải được đầu tư các công trình hạ tầng đồng bộ và kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân đến ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế nghiên cứu, quyết định theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, Cục PTĐT.

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



Nguyễn Tường Văn