

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 24/BXD-PTĐT

Hà Nội, ngày 07 tháng 01 năm 2019

V/v chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại dự án Khu nhà ở An Phú 1, phường An Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương

Phúc đáp Công văn số 6196/UBND-KTN ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại dự án Khu nhà ở An Phú 1, phường An Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau đây viết tắt là Dự án) và hồ sơ Dự án gửi kèm, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về Hồ sơ pháp lý của Dự án

Dự án có quy mô 33.541,2m² gồm 237 lô đất xây dựng nhà ở liền kề, được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Trà My (sau đây viết tắt là Công ty) làm chủ đầu tư tại Công văn số 2461/UBND-KTN ngày 04/6/2018; chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 4326/UBND-KTN ngày 13/9/2018.

UBND thị xã Thuận An đã phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của Dự án tại Quyết định số 5050/QĐ-UBND ngày 06/8/2018, điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 5558/QĐ-UBND ngày 30/8/2018 (điều chỉnh ranh quy hoạch theo ranh trích lục địa chính và quy hoạch phân khu) và Quyết định số 6235/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 (điều chỉnh các lô xây dựng nhà ở xã hội thành nhà ở thương mại theo chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương tại Công văn số 4326/UBND-KTN ngày 13/9/2018).

Theo Công văn số 6196/UBND-KTN, UBND tỉnh Bình Dương đã có Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 về việc giao đất, cho thuê đất và cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (tổng diện tích 19.370,6m² đất ở thuộc Dự án); Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương đã cấp phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật tại Giấy phép xây dựng số 4179/GPXD-SXD ngày 29/11/2018. Công ty đã phê duyệt Dự án (phần hạ tầng kỹ thuật) tại Quyết định số 25/QĐ-CT ngày 16/11/2018; phê duyệt Dự án (phần nhà ở) tại Quyết định số 34/QĐ-CT ngày 14/12/2018.

2. Ý kiến cụ thể đối với khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại Dự án

UBND thị xã Thuận An đã phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 6699/QĐ-UBND ngày 19/11/2014, theo đó khu đất thực hiện Dự án có chức

năng đất công nghiệp tập trung và được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4828/QĐ-UBND ngày 25/7/2018 thành đất ở mới. Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của Dự án có chức năng sử dụng đất phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú đã được UBND thị xã Thuận An phê duyệt điều chỉnh cục bộ.

Hiện nay, Dự án đang triển khai xây dựng, hoàn thiện các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu theo thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt và Giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng Bình Dương cấp.

Căn cứ vị trí, đặc điểm của Dự án, nhu cầu phát triển nhà ở và 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, 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, các quy định của pháp luật về đất đai có liên quan, đề nghị UBND tỉnh Bình Dương thực hiện một số nội dung sau:

- Xem xét và quyết định theo thẩm quyền khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại Dự án. Không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại các lô đất trên tuyến đường An Phú 21 (đường khu vực KV10 theo QHPK, lộ giới 22m) và tuyến đường N1 (đường phân khu vực PKV 04 theo QHPK, lộ giới 17m).

- Chỉ đạo Sở Xây dựng, các cơ quan chức năng liên quan và Chủ đầu tư thống nhất lựa chọn các mẫu thiết kế nhà ở trong Dự án; giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở trong khu vực Dự án tuân thủ Quy hoạch tổng mặt bằng, thiết kế đô thị và các mẫu nhà ở đã được phê duyệt, đảm bảo thống nhất kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây 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 cáp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) theo Quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt và Giấy phép xây dựng được cấp, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân khi đến ở.

3. Một số lưu ý khác

- Hiện nay, UBND thị xã Thuận An đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất của khu vực Dự án tại Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú (từ đất công nghiệp thành đất ở). Để đảm bảo các quy định của pháp luật về việc điều chỉnh quy hoạch đô thị, đề nghị UBND tỉnh Bình Dương chỉ đạo các cơ quan chức năng của tỉnh tiến hành rà soát và thực hiện việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú. Đồng thời cần rà soát để xem xét điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Thuận An để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn mới, đảm bảo định hướng phát triển không gian đô thị, hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo hướng đồng bộ bền vững.

- Đối với trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Dự án, UBND tỉnh Bình Dương đã cho phép Công ty được áp dụng hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước (Công văn số 4326/UBND-KTN ngày 13/9/2018); UBND thị xã Thuận An đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, điều chỉnh 3.912,7m² đất nhà ở xã hội thành đất nhà ở liên kế thương mại. Do đó, UBND tỉnh Bình Dương có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan chức năng của tỉnh rà soát, đảm bảo bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn phường An Phú và thị xã Thuận An, bổ sung khoản tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nêu trên vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại dự án Khu nhà ở An Phú 1, phường An Phú, thị xã Thuận An, đề nghị UBND tỉnh Bình Dương nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- SXD tỉnh Bình Dương (để t/h);
- Lưu: VT, PTĐT.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

(đã ký)

Phan Thị Mỹ Linh