

Số: 3414/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2021

V/v vướng mắc trong triển khai
các dự án đầu tư xây dựng nhà
ở, khu đô thị có quy mô dưới
20ha

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2302/SXD-QLNĐT&HT ngày 28/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị hướng dẫn giải quyết vướng mắc trong triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có quy mô dưới 20ha. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại điểm a Khoản 1 Mục VII Phụ lục IX kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng thì dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở.

Việc xác định đơn vị ở tại quy hoạch phân khu phải tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng tại thời điểm lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, theo đó đáp ứng các yêu cầu về quy mô dân số, hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.

Tại Khoản 2 Mục VII Phụ lục IX kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở là dự án đầu tư xây dựng cụm công trình nhà ở tại đô thị hoặc khu nhà ở tại nông thôn, được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a Khoản 1 Mục này.

Pháp luật về xây dựng chỉ quy định về phân loại dự án nhà ở, khu đô thị, không quy định việc thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở, khu đô thị theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, việc chuyển tiếp đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy mô dưới 20ha đã thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc có văn bản đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền và theo quy định.

2. Đối với kiến nghị về việc sửa đổi, bổ sung quy định tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số

99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014, Bộ Xây dựng tiếp thu đề nghiên cứu trong quá trình xây dựng các văn bản pháp luật theo chương trình xây dựng pháp luật của Chính phủ, Quốc hội trong thời gian tới.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2302/SXD-QLNĐT&HT ngày 28/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị hướng dẫn giải quyết vướng mắc trong triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có quy mô dưới 20ha, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (đề b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QL, HĐXD, PTĐT (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ &
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng