

Số ~~4166~~ /BXD-QLNHà Nội, ngày ~~26~~ tháng 8 năm 2020

V/v: hướng dẫn thực hiện dự án nhà ở
tại phường Bình Hòa, Tp. Thuận An,
tỉnh Bình Dương

Kính gửi: Công ty CP Địa ốc Sài Gòn KL

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 60/2020/SG-KL ngày 08/7/2020 và văn bản số 61/2020/SG-KL ngày 13/7/2020 của Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn- KL (Công ty KL) đề nghị hướng dẫn về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Một số thông tin về dự án

Theo nội dung văn bản số 60/2020/SG-KL ngày 08/7/2020, văn bản số 61/2020/SG-KL ngày 13/7/2020 và hồ sơ gửi kèm thì năm 2007 Công ty KL được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận địa điểm đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê với tổng diện tích đất khoảng 40.000m² tại ấp Bình Đức, xã Bình Hòa, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương (theo văn bản số 5290/UBND-KTKH ngày 26/11/2007 của UBND tỉnh Bình Dương). Công ty KL cũng đã được UBND tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 4318900356 ngày 29/4/2008 cho dự án nêu trên và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ 5 ngày 07/10/2019.

Năm 2009, Công ty KL đã được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ số AP 927609 và số AP 927610 ngày 29/9/2009) với mục đích là đất cơ sở sản xuất kinh doanh, có nguồn gốc đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đến nay Công ty KL đã thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng trên toàn bộ khu đất nêu trên.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án thì ngày 02/7/2015, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 1729/QĐ-UBND về việc thu hồi hơn 2.000m² đất của dự án thuộc thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số AP 927609 để thực hiện đầu nối hạ tầng thoát nước mưa vào kênh tiêu nước Bình Hòa, Thuận An và cấp bù thêm cho Công ty KL hơn 2.000m²; diện tích đất được cấp bù thêm này đã được cấp GCNQSDĐ số AP 904760 ngày 29/5/2017. Việc tỉnh Bình Dương thu hồi một phần diện tích đất của dự án này để làm kênh thoát nước mưa và cấp bù thêm diện tích đất cho dự án như nêu trên đã dẫn đến diện tích đất của toàn bộ dự án này bị chia thành 02 khu riêng biệt (khu 1 có tổng diện tích đất là khoảng hơn 19.000m², khu 2 có tổng diện tích đất khoảng 18.000m²).

Để có cơ sở tiếp tục triển khai thực hiện dự án, Công ty KL đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung do địa phương thay đổi quy hoạch làm kênh thoát nước mưa như trên thì Công ty KL có thể tách 01 dự án ban đầu thành 02 dự án đầu tư tại 02 khu đất nêu trên để bảo đảm thuận tiện cho việc thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý dự án hay không?

II. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Luật Nhà ở 2014 (tại Điều 6) không có quy định cấm việc chia tách một dự án đầu tư bất động sản thành nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở do Nhà nước thay đổi quy hoạch tại khu vực có dự án. Theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 của Luật Nhà ở 2014 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định cụ thể danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn, trong đó có dự án xây dựng nhà ở thương mại.

Do đó, trong trường hợp Nhà nước thay đổi quy hoạch (làm tuyến mương thoát nước để đầu nối hạ tầng thoát nước mưa vào kênh tiêu nước chung) dẫn đến diện tích đất của dự án bị chia thành 02 khu riêng biệt, gây khó khăn cho Công ty nếu tiếp tục thực hiện đầu tư và quản lý 01 dự án như chấp thuận ban đầu (theo báo cáo của Công ty KL tại văn bản số 60/2020/SG-KL ngày 08/7/2020 và văn bản số 61/2020/SG-KL ngày 13/7/2020) thì Công ty KL có thể đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét, quyết định tách dự án bất động sản nêu trên thành nhiều dự án để thực hiện. Tuy nhiên, việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, có trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn và phải tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 60/2020/SG-KL ngày 08/7/2020 và văn bản số 61/2020/SG-KL ngày 13/7/2020 của Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn – KL về việc chia tách dự án đầu tư bất động sản, đề nghị Công ty KL liên hệ với Sở Xây dựng và UBND tỉnh Bình Dương để được hướng dẫn thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Dương;
- Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;
- Lưu: VT, QLN (3). *Lm2*

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



Nguyễn Mạnh Khởi
Nguyễn Mạnh Khởi