

TỜ TRÌNH

Về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); số 799/QĐ-UBND ngày 04/7/2021 phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1); số 185/QĐ-UBND ngày 27/02/2024 phê duyệt chương trình phát triển đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 22/02/2022 của UBND huyện Lục Ngạn phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1).

Công văn số 03/2024/CV-DPI ngày 19/02/2024 của Liên danh Công ty DP Invest, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Nam Hà Nội về việc đề xuất khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho

người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1);

Căn cứ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, đối chiếu với các quy định hiện hành, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1) với các nội dung như sau:

1. Sự cần thiết quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án

Dự án có diện tích khoảng 1,16ha với 41 lô đất ở trong đó thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 19 căn nhà ở (theo quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 04/7/2021 của UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án); đến nay, theo báo cáo của chủ đầu tư dự án đã được hoàn thành thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây thô, hoàn thiện mặt tiền 19 căn nhà ở đã được Sở Xây dựng kiểm tra, chấp thuận nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 1,16ha tại Thông báo số 2/TB-SXD ngày 04/01/2024.

Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư và quyết định phê duyệt chưa có nội dung quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở (chỉ có nội dung quy định các vị trí xây thô, hoàn thiện mặt tiền các căn nhà ở). Vì vậy, việc báo cáo UBND tỉnh xem xét, quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ là cần thiết.

2. Đánh giá sự phù hợp của dự án với các cấp độ quy hoạch đô thị và các quy định có liên quan

a) Về sự phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị

- Theo Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024 và Chương trình phát triển đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 27/02/2024 thì dự án thuộc khu vực đô thị Chũ. Dự án phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 (*theo quy hoạch chung đô thị vị trí thực hiện dự án được quy hoạch là đất đơn vị ở*); phù hợp với Chương trình phát triển đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 (*STT 12, mục B, Phụ lục 1*).

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2021;

b) Dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án, được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành đối với phần Hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 1,16ha tại thông báo số 2/TB-SXD ngày 04/01/2024.

c) Theo văn bản số 286/UBND-KTHT ngày 25/3/2024 của UBND huyện Lục Ngạn: Nhà đầu tư đã hoàn thiện các thủ tục có liên quan, tổ chức khởi công xây dựng công trình (gồm: xây thô, hoàn thiện mặt tiền 19 lô đất thuộc phân lô LK14; phần hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới dự án). Đến nay, nhà đầu tư đã thi công đạt 90% phần xây thô, hoàn thiện mặt tiền 19 lô đất thuộc phân lô LK14. Như vậy, việc xây dựng nhà ở tại dự án bảo đảm tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 04/7/2021.

3. Rà soát, đánh giá các khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị

Theo Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024: dự án không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý kiến trúc cảnh quan; khu vực đất ở thuộc phân lô LK14 từ lô số 1 đến lô số 19 có mặt tiền nằm tiếp giáp với tuyến đường cấp khu vực (đường Trần Phú), khu vực đất ở thuộc phân lô LK14 từ lô số 20 đến lô số 41 mặt tiền nằm tiếp giáp với tuyến đường phân khu vực; các vị trí tiếp giáp xung quanh ranh giới dự án không có công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Đồng thời qua rà soát, báo cáo của UBND huyện Lục Ngạn tại văn bản số 286/UBND-KTHT ngày 01/4/2024 thì khu vực đất ở thuộc phân lô LK14 từ lô số 20 đến lô số 41 tiếp giáp với tuyến đường nội bộ của dự án, không nằm trong các khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan.

4. Nội dung phối hợp xin ý kiến các cơ quan liên quan về khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án

Ngày 22/02/2024, Sở Xây dựng có Công văn số 489/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/02/2024 về việc cho ý kiến khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1) gửi các

cơ quan: Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Lục Ngạn. Đến nay, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản tham gia ý kiến của các cơ quan nêu trên, các cơ quan nhất trí với đề xuất khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án theo đề nghị của chủ đầu tư (Liên danh Công ty DP Invest, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Nam Hà Nội).

5. Đề xuất khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở

a) Trên cơ sở xem xét hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng dự án; văn bản tham gia ý kiến của các cơ quan liên quan (Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 584/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 26/02/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 776/STNMT-QLDD ngày 05/3/2024, UBND huyện Lục Ngạn tại Công văn số 254/UBND-KTHT ngày 25/3/2024 và Công văn số 286/UBND-KTHT ngày 01/4/2024); đối chiếu với Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024 thì các lô đất ở thuộc phân lô LK14 từ lô số 01 đến lô số 19 có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường Trần Phú với chiều rộng 26,5m là đường cấp khu vực (chiều rộng đường theo Bản đồ quy hoạch giao thông của Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 13/01/2024; cấp đường theo bản vẽ Bản đồ định hướng quy hoạch giao thông của Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024); do vậy, các lô đất ở thuộc phân lô LK14 từ lô số 01 đến lô số 19 không được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

b) Căn cứ nội dung trên và khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1), bao gồm 22 lô đất ở thuộc phân lô LK14 từ lô số 20 đến lô số 41.

Đối với các lô đất ở còn lại của dự án (19 lô đất ở) chủ đầu tư không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định.

Qua rà soát cho thấy, đề xuất khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền phù hợp với chủ trương đầu tư và phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định: số 799/QĐ-UBND ngày 04/7/2021 và số 1549/QĐ-UBND ngày 29/12/2021.

c) Việc thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất ở tại dự án chỉ được thực hiện khi đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Trên đây là nội dung quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1), Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

(Kèm theo dự thảo Quyết định về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Trần Phú, huyện Lục Ngạn (giai đoạn 1); văn bản tham gia ý kiến của các cơ quan)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, PTĐT_{Nga}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Nghĩa