

Số: 1680/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 13 tháng 04 năm 2020

V/v thực hiện dự án nhà ở
theo hình thức đầu tư hạ tầng
để chuyển nhượng quyền sử
dụng đất (phân lô bán nền).

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 89/SXD-QLN&VLXD và văn bản số 518/SXD-QLN&VLXD ngày 24/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh tham vấn ý kiến của Bộ Xây dựng trường hợp thực hiện dự án nhà ở theo hình thức đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phân lô bán nền). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Hiện nay, pháp luật về nhà ở không có quy định về tiêu chí, quy mô diện tích đất phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, tại khoản 4, khoản 5 Điều 14, khoản 1 Điều 42 và khoản 3 Điều 43 của Luật Nhà ở năm 2014 đã có quy định về yêu cầu đối với phát triển nhà ở (trong đó có cả trường hợp phát triển nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân). Theo đó, việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, nông thôn, phải đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở; tại khu vực đô thị chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án. Đồng thời, trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (tại khoản 2 Điều 9 và khoản 1 Điều 10) cũng đã quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản (trong đó có kinh doanh quyền sử dụng đất) phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và có vốn điều lệ không thấp hơn 20 tỷ đồng.

Tại khoản 31 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã quy định UBND cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

Mặt khác, tại Điều 11 của 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 ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị cũng đã có quy định cụ thể về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chia lô bán nền cho các hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở.

Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên, nếu tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền mà không đáp ứng điều kiện theo quy định thì không được pháp luật công nhận.

Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh báo cáo UBND tỉnh đối chiếu các quy định của pháp luật để xử lý; đồng thời cần ban hành ngay các quy định về chia tách thửa, quy hoạch các khu vực phải phát triển nhà ở theo dự án để quản lý có hiệu quả việc đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Theo quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật Nhà ở năm 2014, khoản 3, khoản 5 và khoản 6 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì tùy từng loại dự án và quy mô dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư/chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Pháp luật nhà ở hiện hành không có quy định phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thủ tục này.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc thực hiện dự án nhà ở theo hình thức đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phân lô bán nền), đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh nghiên cứu thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (03b).

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

Đã ký

Nguyễn Mạnh Khởi