

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 2231/BXD-PTĐT
V/v phúc đáp văn bản số
1109/SXD-QHHT₄ ngày 13/5/2022
của Sở Xây dựng Hà Tĩnh

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2022

Kính gửi: Sở Xây dựng Hà Tĩnh

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 1109/SXD-QHHT₄ ngày 13/5/2022 của Sở Xây dựng Hà Tĩnh về việc đề nghị hướng dẫn việc điều chỉnh dự án. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đối với việc quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (viết tắt là Thông tư số 11) và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11 (viết tắt là Thông tư số 20):

Theo thông tin tại Văn bản số 1109/SXD-QHHT₄ ngày 13/5/2022 của Sở Xây dựng Hà Tĩnh, thì dự án chưa hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Do đó, dự án chưa đáp ứng quy định điểm b khoản 3 Điều 11 Thông tư số 20 để đủ cơ sở được UBND cấp tỉnh quy định khu vực thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và chỉ được thực hiện đối với trường hợp được Nhà nước giao đất; đồng thời tại Điều 9, khoản 3 Điều 13 và Điều 37 của Luật này cũng đã quy định về điều kiện để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Tại Khoản 17 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã quy định cụ thể điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

Do đó, đề nghị Sở Xây dựng Hà Tĩnh chỉ xem xét, tham mưu việc thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở khi dự án đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định.

2. Về nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Quy định nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được quy định cụ thể tại Điều 40 Luật Đầu tư năm 2020. Việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng

ký đầu tư được quy định tại khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020. Đề nghị Sở Xây dựng Hà Tĩnh thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư và xin ý kiến hướng dẫn của cơ quan quản lý Nhà nước về đầu tư (nếu cần thiết).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng phúc đáp ý kiến của Sở Xây dựng Hà Tĩnh tại Văn bản số 1109/SXD-QHHT₄ ngày 13/5/2022./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Quang Hùng (để b/c);
- Cục trưởng Cục PTĐT (để b/c);
- Lưu VT, PTĐT.

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

Võ Chí Toàn