

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI**
Số: 557/GM - UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TP. Quảng Ngãi, ngày 21 tháng 8 năm 2018

GIẤY MỜI

UBND thành phố tổ chức họp bàn giải quyết vướng mắc trọng quá trình cấp GCNQSH nhà ở cho hộ dân trong dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi; do đồng chí Trần Phước Hải – Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố chủ trì.

*** Thành phần mời tham dự:**

- + Đại diện lãnh đạo các Sở: Xây dựng, Tài nguyên & Môi trường;
- + Đại diện lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh;
- + Đại diện lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố;
- + Đại diện lãnh đạo các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên & Môi trường;
- + Đại diện lãnh đạo Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố;
- + Đại diện Công ty CP Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam;
- + Đại diện lãnh đạo UBND phường Nghĩa Lộ;
- + Đại diện lãnh đạo Văn phòng HĐND&UBND thành phố;

*** Thời gian:** 14 giờ 00 phút ngày 23/8/2018.

*** Địa điểm:** Phòng họp A – UBND thành phố.

*** Chuẩn bị tài liệu, nội dung:** Phòng Quản lý đô thị thành phố.

Đề nghị các thành phần tham dự đầy đủ, đúng thời gian quy định./.

Nơi nhận:

- Như thành phần;
- Lưu: VT. Nam.

**TL. CHỦ TỊCH
K. CHÁNH VĂN PHÒNG
CH. CHÁNH VĂN PHÒNG**



Nguyễn Thị Minh Trang

Số: 177/BC-QLĐT

TP. Quảng Ngãi, ngày 13 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO

Về vướng mắc trong việc chứng nhận bổ sung Quyền sở hữu nhà ở.

VP. HĐND VÀ UBND TP. QUẢNG NGÃI	
Số: 3959	2018
Ngày: 15/08	2018
Chuyên: UBND-TN	4506/UBND-TN

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố tại Công văn số 4506/UBND-TN ngày 31/7/2018 về việc vướng mắc trong việc chứng nhận bổ sung Quyền sở hữu nhà ở (gửi kèm theo Công văn số 791/VPĐKD ngày 23/7/2018 về nội dung vướng mắc trong việc chứng nhận bổ sung Quyền sở hữu nhà ở của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi) và Công văn số 4665/UBND-XD ngày 07/8/2018 về việc tham mưu giải quyết kiến nghị của Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam – Chi nhánh tại Quảng Ngãi theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2353/SXD-QHKT ngày 03/8/2018 về việc xem xét giải quyết kiến nghị của Công ty VIID đối với dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi (gửi kèm theo Công văn số 01/2807/CV-VIID-CN tháng 07/2018 về việc xin bổ sung quy hoạch dự án KDTM Nam Lê Lợi tại địa bàn phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi).

Qua xem xét nội dung, phòng Quản lý đô thị báo cáo và kiến nghị một số nội dung như sau:

Quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4006/QĐ-UBND ngày 19/10/2015. Theo quy định, Chủ đầu tư phải đầu tư xây dựng nhà trước lúc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho tổ chức hoặc cá nhân.

Tuy nhiên, dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi do Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ngãi cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 19/10/2016. Theo đó:

- Hộ gia đình, cá nhân được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt.

- Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam – Chi nhánh tại Quảng Ngãi:

+ Phải thực hiện theo đúng tiến độ, kế hoạch đầu tư hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội) theo dự án được duyệt.

+ Thiết kế và công bố các mẫu nhà để người dân được lựa chọn tự xây dựng nhà ở khi được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị được duyệt.

+ Phối hợp với chính quyền địa phương kiểm tra việc thực hiện xây dựng nhà ở của người dân được chuyển quyền sử dụng đất theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt.

Theo quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Công trình được miễn giấy phép xây dựng gồm: “ Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới $500m^2$ có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

Theo thông tin của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 791/VPĐKD ngày 23/7/2018 về nội dung vướng mắc trong việc chứng nhận bổ sung Quyền sở hữu nhà ở. Theo đó, hiện nay tại dự án trên, một số chủ sử dụng đất mua nhiều lô đất ở liền kề sát nhau và xây dựng nhà ở theo dạng nhà ở Biệt thự. Điển hình trường hợp của ông Đoàn Hùng Sơn xây dựng nhà trên 04 lô đất liền kề nhau với quy mô: Tổng diện tích đất $530,2m^2$; diện tích xây dựng $166,1m^2$; tổng diện tích sàn $662,6m^2$; số tầng cao 04 tầng.

Theo các quy định của pháp luật hiện hành trong lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng, không có quy định nào bắt buộc chủ đầu tư phải nhập thửa trước khi cấp giấy phép xây dựng. Nội dung này đã được Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn số 130/SXD-KTQH ngày 28/02/2011 về việc nhập thửa để xây dựng nhà ở tại khu dân cư Thành Cổ - Núi Bút (có photo kèm theo). Tuy nhiên, việc xây dựng nhà ở trong dự án nói trên với quy mô tổng diện tích sàn xây dựng trên $500m^2$ theo như thông tin Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi cung cấp không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014. Vấn đề này, trách nhiệm thuộc về Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam không kịp thời kiểm tra việc thực hiện xây dựng nhà và hướng dẫn cho hộ gia đình, cá nhân được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở theo nội dung tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 19/10/2016 của UBND tỉnh.

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam tại Công văn số 01/2807/CV-VIID-CN tháng 07/2018 về việc xin bổ sung quy hoạch dự án KĐT Nam Lê Lợi tại địa bàn phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi. Theo đó, Công ty xin được bổ sung quy hoạch đối với dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi một số nội dung:

- Đối với các lô đất liền kề cùng một chủ sở hữu và có tổng diện tích đất trên $500m^2$ cho phép chủ đất xây dựng nhà với diện tích sàn không quá $800m^2$.

- Đối với các lô đất liền kề cùng một chủ sở hữu và có tổng diện tích đất trên $500m^2$ cho phép chủ đất xây dựng nhà với quy mô không quá 05 tầng.

Để có cơ sở giải quyết những vướng mắc theo đề nghị của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi và Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam đối với những trường hợp chủ sở hữu mua nhiều lô đất liền kề nhau và thi công xây dựng nhà ở quy mô lớn, không theo đúng quy hoạch chi tiết phân lô được duyệt; phòng Quản lý đô thị kiến nghị UBND thành phố tổ chức họp với các Sở: Xây dựng, Tài

nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan để xem xét, thống nhất hướng xử lý.

Phòng Quản lý đô thị kính báo cáo và kiến nghị nội dung trên./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (báo cáo);
- CT, các PCT UBND TP;
- VPUB TP: C,PVP; CV (XD);
- Các Sở: Xây dựng, TN&MT;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- VP ĐKĐĐ tỉnh – Chi nhánh TP;
- Phòng TN&MT TP;
- Đội QLTTĐT TP;
- Cty CP HT&BĐS VN;
- Lưu: VT, T.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

