|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 219/BXD-QLN  V/v trả lời văn bản số 3161/SXD-KTXD ngày 14/8/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hoà | *Hà Nội, ngày 03 tháng 10 năm 2018* |

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3161/SXD-KTXD ngày 14/8/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa gửi Bộ Xây dựng, đề nghị có ý kiến hướng dẫn về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị theo quy định của pháp luật về nhà ở. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu đối với dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị**

Tại văn bản nêu trên, Sở Xây dựng có đề cập đến nhiều văn bản pháp luật ở nhiều giai đoạn khác nhau liên quan đến việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị. Theo nguyên tắc áp dụng pháp luật được quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 thì văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực; trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn; trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau.

Liên quan đến vấn đề này, pháp luật về nhà ở hiện hành chỉ quy định về hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, đó là đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở, đồng thời có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở. Pháp luật về nhà ở không quy định về trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư. Trình tự, thủ tục về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu hiện hành (Luật Đấu thầu 2013; Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư).

**2. Về áp dụng quy định xử lý chuyển tiếp của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ khi lựa chọn chủ đầu tư**

Theo quy định tại khoản 3 Điều 80 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 trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành các bước lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (10/12/2015) mà chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Theo đó, tại Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Điều 8 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 chỉ quy định về một số nguyên tắc trong lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, còn trình tự, thủ tục (các bước thực hiện) cụ thể trong đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa để triển khai thực hiện./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** |  | **TL. BỘ TRƯỞNG** |
| - Như trên;  - TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);  - Bộ Kế hoạch và Đầu tư;  - UBND tỉnh Khánh Hòa;  - Lưu: VT, PTNĐT, QLN (2b). |  | **KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  **PHÓ CỤC TRƯỞNG**  (đã ký) |
|  |  | **Vũ Văn Phấn** |