|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 239/BXD-QLN  V/v: chủ đầu tư cấp 2 thực hiện dự án thứ phát tại lô đất HH1 trong Khu đô thị mới Nam An Khánh. | *Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2018* |

|  |  |
| --- | --- |
| Kính gửi: | Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà |

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 108/CV-QTKD-PHUCHA ngày 05/9/2018 của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà (Công ty Phúc Hà) đề nghị cho ý kiến, hướng dẫn về việc chủ đầu tư cấp 2 triển khai dự án thứ phát tại lô đất HH1 trong Khu đô thị mới Nam An Khánh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo báo cáo của Công ty Phúc Hà tại văn bản số 108/CV-QTKD-PHUCHA thì Công ty Phúc Hà và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà (Công ty Sudico) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô HH1 trong Khu đô thị mới Nam An Khánh tại thời điểm năm 2009 khi Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới và Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp đang có hiệu lực thi hành. Việc Công ty Sudico lựa chọn Công ty Phúc Hà làm chủ đầu tư cấp 2 thuộc dự án khu đô thị mới tại thời điểm đó được thực hiện theo các văn bản pháp luật nêu trên. Theo quy định tại Điểm đ và Điểm h Khoản 1 Điều 12 của Quy chế khu đô thị mới ban hành kèm theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP thì chủ đầu tư dự án khu đô thị mới có quyền “*Được kinh doanh các công trình hạ tầng và bất động sản thuộc dự án theo quy định của pháp luật, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao đã được quy định trong quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư”* và“*Lựa chọn chủ đầu tư cấp 2 thuộc dự án khu đô thị mới thông qua đấu thầu hoặc chỉ định thầu”;* đồng thời tại Khoản 1 Điều 21 của Nghị định số 02/2006/NĐ-CP quy định: “*Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới được chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án cấp 2 tại khu đô thị mới khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với dự án đã được phê duyệt, theo quy định của pháp luật về đất đai.* Tại Khoản 5 Điều 1 của Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP quy định: *“Đối với các dự án đầu tư khu đô thị mới, khu nhà ở, khu công nghiệp trong nước chỉ thực hiện đăng ký đầu tư, không cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Đối với các dự án đầu tư thứ phát trong khu đô thị mới, khu nhà ở, không thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư và thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư”.*

Tại Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: *“Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án và các hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đã ký trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13”.*

Theo các quy định nêu trên, nếu Công ty Sudico và Công ty Phúc Hà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2015 bảo đảm phù hợp theo quy định pháp luật thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13. Chủ đầu tư cấp 2 (Công ty Phúc Hà) được thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án (là tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 108/CV-QTKD-PHUCHA ngày 05/9/2018 của Công ty Phúc Hà./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** | **TL. BỘ TRƯỞNG**  **CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN** |
| * Như trên; * TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c); * Lưu: VT, QLN (03). | (đã ký)    **Nguyễn Trọng Ninh** |
|  |  |