

Số: 24/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2019

V/v trả lời văn bản số 908-
2018/CV-TPX ngày 12/12/2018
của Công ty CP PT thành phố Xanh

Kính gửi: Công ty CP Phát triển thành phố Xanh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 908-2018/CV-TPX ngày 12/12/2018 của Công ty CP Phát triển thành phố Xanh đề nghị có ý kiến về thủ tục đầu tư dự án khu dân cư và công viên Phước Thiện tại Phường Long Bình, Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin về dự án

Ngày 29/3/2018, dự án đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND; trong đó chấp thuận Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện với quy mô 271,8862 ha và UBND Thành phố đã có các Quyết định số 6397/QĐ-UBND ngày 11/12/2017, 6398/QĐ-UBND ngày 11/12/2017, 6399/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho các khu A, Khu B, Khu C – Khu dân cư và công viên Phước Thiện, phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh.

Hiện Công ty đang gặp vướng mắc trong việc tiếp tục triển khai theo Quyết định chủ trương đầu tư của UBND Thành phố hay phải tiếp tục thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư 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.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Năm 2014, Quốc hội đã thông qua Luật Đầu tư và Luật Nhà ở, trong nội dung của hai Luật này đã quy định về thẩm quyền, trình tự thủ tục quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư kinh doanh (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị), cụ thể như sau:

Theo quy định của pháp luật về nhà ở thì Dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở (điểm c khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở 2014).

Tại Điều 170 Luật Nhà ở 2014 đã quy định: Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì trước

khi lập, phê duyệt dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công. Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ.

Theo quy định tại khoản 4, 5, 6 Điều 9 của 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 chỉ những dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị) đã có đất ở (dự án không phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) thì mới thực hiện chấp thuận đầu tư theo pháp luật về nhà ở.

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị được Chính phủ ban hành năm 2013 cũng có quy định về trình tự, thủ tục chấp thuận đầu tư dự án. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 thì 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; trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng 1 cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng 1 vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau.

Do vậy, căn cứ các nội dung nêu trên, Công ty không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của số Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ và căn cứ vào Quyết định chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 để triển khai các thủ tục tiếp theo về đầu tư xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty nghiên cứu, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, Cục QLN, Cục PTĐT (4b).

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

(đã ký)

Nguyễn Trọng Ninh