

Số 35 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2019

V/v trả lời văn bản số
989/TTXTĐT-XD ngày 19/12/2018
của Trung tâm Xúc tiến Đầu tư,
Thương mại, Du lịch TP Hải Phòng

Kính gửi: Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại, Du lịch
thành phố Hải Phòng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 989/TTXTĐT-XD ngày 19/12/2018 của Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại, Du lịch thành phố Hải Phòng, đề nghị có ý kiến về thực hiện thủ tục quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Theo quy định tại Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014 thì 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 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.

Luật Đầu tư năm 2014 đã có các quy định cụ thể về các dự án thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư (Điều 30, 31 và 32). Đối với các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thì khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư đã quy định: trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thì thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, nếu dự án có sử dụng đất đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua đấu giá hoặc đấu thầu thì không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư mà thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê

duyet kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

2. Về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

Pháp luật về nhà ở chỉ quy định về hình thức và một số nguyên tắc trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, không quy định về trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án (Điều 22 Luật Nhà ở 2014, Điều 18 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).

Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (bao gồm cả dự án xây dựng nhà ở thương mại) được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu (Luật Đấu thầu, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu thầu và các văn bản hướng dẫn có liên quan).

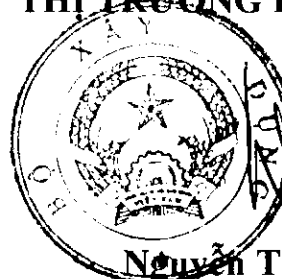
Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở. Do vậy, trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư nếu văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành (đã có tên nhà đầu tư trúng thầu được giao làm chủ đầu tư dự án) thì không phải làm thủ tục công nhận chủ đầu tư theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng; trường hợp văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư không phải do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì phải làm thủ tục công nhận chủ đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại, Du lịch thành phố Hải Phòng nghiên cứu, triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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



Nguyễn Trọng Ninh