

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 51/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2019

V/v Thực hiện quy định của
pháp luật về nhà ở

Kính gửi: Công ty cổ phần UNION SUCCESS Việt Nam

Bộ Xây dựng (Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản) nhận được văn bản số 02/CV-UNS ngày 06/3/2019 của Công ty cổ phần UNION SUCCESS Việt Nam đề nghị hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật về nhà ở. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo hồ sơ và tài liệu gửi kèm thì Công ty TNHH Union Success Việt Nam (nay là Công ty cổ phần UNION SUCCESS Việt Nam) đã được UBND Thành phố Hải Phòng chấp thuận làm chủ đầu tư để thực hiện Dự án phát triển nhà ở bao gồm trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư và biệt thự cao cấp, khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Thủy Đường và xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là Dự án) theo các quy định của Luật Nhà ở 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành (văn bản số 432/UBND-XD ngày 20/1/2012 của UBND Thành phố Hải Phòng). Dự án cũng đã được UBND Thành phố Hải Phòng phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành Quy định quản lý xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng, chung cư và biệt thự cao cấp bán và cho thuê; khách sạn 5 sao và khu ẩm thực chợ đêm tại xã Thủy Đường, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (văn bản số 2476/QĐ-UBND ngày 9/12/2009 của UBND Thành phố Hải Phòng).

Theo báo cáo của Công ty cổ phần UNION SUCCESS Việt Nam thì do một số nguyên nhân nên việc đền bù, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, vướng mắc nên quá trình triển khai thực hiện dự án bị chậm so với tiến độ đề ra. Theo báo cáo của Công ty thì tổng diện tích đã kiểm kê, lập phương án bồi thường hỗ trợ là 27,19ha/29,456ha; việc chi trả giải phóng mặt bằng đã thực hiện xong 23,84ha/27,19ha. Hiện nay, để phù hợp với tình hình thực tế cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, Công ty cổ phần UNION SUCCESS Việt Nam đang hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (trong đó có việc xin điều chỉnh mục đích sử dụng đất từ mục đích văn phòng, khách sạn sang mục đích làm đất ở). Nay Công ty đề nghị Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản hướng dẫn về việc có phải thực hiện lại việc lựa chọn chủ đầu tư hay không khi tiến hành điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Sau khi nghiên cứu văn bản và hồ sơ kèm theo của Công ty, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 182 của Luật Nhà ở 2014 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1/7/2015) thì các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này,

trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án do Nhà nước điều chỉnh lại quy hoạch đã được phê duyệt.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 80 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì trường hợp dự án xây dựng nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 182 Luật Nhà ở thì chủ đầu tư phải điều chỉnh lại nội dung dự án; trường hợp nội dung điều chỉnh phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này trước khi phê duyệt điều chỉnh bổ sung bổ sung dự án và triển khai thực hiện.

Đối chiếu với quy định nêu trên và theo hồ sơ, báo cáo của Công ty, nếu trường hợp dự án không bị nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, không bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư thì sau khi điều chỉnh quy hoạch, Dự án này không phải thực hiện lại việc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở 2014.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 của Luật Đầu tư 2014 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất. Do vậy, sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hải Phòng phê duyệt điều chỉnh thì Công ty phải có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư 2014.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 02/CV-UNS ngày 06/3/2019 đề Công ty cổ phần UNION SUCCESS Việt Nam biết và báo cáo các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hải Phòng xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng