

Số: 95/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 02 tháng 5 năm 2019

V/v trả lời văn bản số 949/SXD-KTCL ngày 18/3/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 949/SXD-KTCL ngày 18/3/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa, xin ý kiến về một số vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước khi kiểm tra, theo dõi và gia hạn thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc gia hạn tiến độ dự án:

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.

Pháp luật về nhà ở quy định chỉ những dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị) có quy mô vốn đầu tư dưới 5.000 tỷ đồng, 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 (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).

Đồng thời, tại khoản 4 Điều 19 Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư có đề nghị điều chỉnh các nội dung bao gồm tên dự án, **tiến độ thực hiện**, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở, tổng mức đầu tư nếu là dự án được đầu tư bằng vốn nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 170 của Luật này quyết định trước khi triển khai thực hiện xây dựng.

Đối với các trường hợp dự án được Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì việc điều chỉnh giãn tiến độ dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 46 Luật Đầu tư 2014.

Ngoài ra, pháp luật về đất đai quy định đối với trường hợp đã được Nhà nước giao, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ

ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng (điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2014).

2. Về việc xử lý vi phạm đối với dự án chậm tiến độ:

Tại điểm c khoản 3 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ đã có quy định về xử phạt đối với trường hợp triển khai xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngoài ra, đối với dự án nhà ở xã hội, tại khoản 2 Điều 30 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định UBND cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị của địa phương; **thu hồi quỹ đất thuộc các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt**, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Trường hợp xử lý vi phạm của các dự án phát triển nhà ở được Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư, được thực hiện theo quy định tại Điều 47, 48 Luật Đầu tư 2014.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa nghiên cứu để triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

(đã ký)

Nguyễn Văn Sinh