

Số: 158/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2019

V/v trả lời văn bản số
07/CUONGHUNG-CV ngày
11/6/2019 của Công ty TNHH
Cường Hưng

Kính gửi: Công ty TNHH Cường Hưng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 07/CUONGHUNG-CV ngày 11/6/2019 của Công ty TNHH Cường Hưng đề nghị có ý kiến về việc Công ty có phải thực hiện lại thủ tục phê duyệt Dự án Khu dân cư thương mại tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trong trường hợp Dự án phải điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến 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.*

Tại khoản 2 Điều 4 Luật Đầu tư 2014 quy định: *Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật này và luật khác về ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh, ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, trình tự, thủ tục đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật này, trừ trình tự, thủ tục đầu tư kinh doanh theo quy định tại Luật Chứng khoán, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Kinh doanh bảo hiểm và Luật Dầu khí.*

Pháp luật về nhà ở hiện hành không có quy định về việc phải phê duyệt lại chủ đầu tư dự án đối với trường hợp Dự án có nhu cầu điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh.

Tại khoản 5 Điều 62 Nghị định 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 quy định: *Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư thuộc diện quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước thời điểm Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành làm thay đổi nội dung văn bản quyết định hoặc chấp*

thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại Nghị định này.

Do vậy, theo quy định của pháp luật về nhà ở thì trường hợp Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao Công ty làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật thì Công ty được tiếp tục triển khai Dự án (trừ trường hợp pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai có quy định khác); trường hợp Dự án đầu tư phải điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch (do Nhà nước điều chỉnh) làm thay đổi nội dung văn bản quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thực hiện thủ tục điều chỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH Cường Hưng báo cáo UBND tỉnh Đồng Nai để được xem xét, hướng dẫn thực hiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp chưa rõ về trình tự thủ tục đầu tư theo pháp luật về đầu tư, đề nghị Công ty có văn bản gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoặc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn cụ thể theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT. Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

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

(đã ký)

Vũ Văn Phấn