

Số: 159/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2019

V/v trả lời văn bản số 1115/SXD-QLN ngày 14/5/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1115/SXD-QLN ngày 14/5/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk, đề nghị có ý kiến về cơ quan chủ trì tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và thời gian giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 5 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về cơ quan chủ trì tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại

Trình tự, thủ tục về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu hiện hành (Luật Đấu thầu năm 2013, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư).

Đối với dự án nhà ở thương mại, pháp luật về nhà ở có quy định một số nguyên tắc trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án. Theo đó, cơ quan chủ trì giúp UBND cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại là Sở Xây dựng (Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, điểm b 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, khoản 2 Điều 8 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ).

Theo quy định tại khoản 3 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau.

Căn cứ các quy định nêu trên thì cơ quan chủ trì giúp UBND cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở (Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP). Theo đó, Sở Xây dựng chủ trì tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đấu thầu và trình UBND cấp tỉnh quyết định công nhận chủ đầu tư dự án (khoản 2 Điều 8 Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

2. Về thời gian giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 5 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 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.

Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư được quy định tại Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư năm 2014. 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 (quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật Nhà ở).

Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, đối với dự án xây dựng nhà ở có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 50 ha, có số lượng nhà ở dưới 2.500 căn tại khu vực đô thị, không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp **trước khi** chấp thuận chủ trương đầu tư.

Theo đó, trường hợp dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 5 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (bao gồm dự án có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 50 ha, có số lượng nhà ở dưới 2.500 căn tại khu vực đô thị) đã có nhà đầu tư thì trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có tờ trình gửi UBND cấp tỉnh để xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp; trong thời hạn 07 ngày làm việc, **kể từ ngày nhận được ý kiến đồng ý của Hội đồng nhân dân** cùng cấp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho Sở Xây dựng và nhà đầu tư biết (khoản 1 Điều 5 Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

Như vậy, khoản 5 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP chỉ quy định nguyên tắc UBND cấp tỉnh phải xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp **trước khi** chấp thuận chủ trương đầu tư (không quy định cụ thể về thời gian giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư).

Nội dung Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 29/8/2016 của Bộ Xây dựng quy định thời gian giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP là 32 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư (sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh).

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Vũ Văn Phần