

Số: 190/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2019

V/v trả lời văn bản số 1709/SXD-  
QLQHKT&NO ngày 10/6/2019  
của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1709/SXD-QLQHKT&NO ngày 10/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận, đề nghị có ý kiến về việc áp dụng một số quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực nhà ở và đầu tư phát triển khu đô thị. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Về việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật đối với các dự án phát triển đô thị**

Năm 2014, Quốc hội đã thông qua Luật Đầu tư và Luật Nhà ở, trong nội dung của hai Luật này 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 kinh doanh (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị), cụ thể 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.*

Theo quy định tại Điều 30, 31, 32 của Luật Đầu tư và khoản 3, 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 thì chỉ những dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy mô đầu tư dưới 5.000 tỷ đồng (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị) 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.

Đồng thời 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.*

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị được Chính phủ ban hành năm 2013 cũng có quy định về trình tự, thủ tục chấp thuận đầu tư dự án. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 thì trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn; trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng 1 cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng 1 vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau.

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên thì việc phân loại dự án khu đô thị mới và trình tự thủ tục đầu tư dự án khu đô thị mới phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở; đối với các nội dung khác về quản lý đầu tư phát triển đô thị đã được quy định trong Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ mà pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở không có quy định khác thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ.

## **2. Về việc kinh doanh bất động sản dưới hình thức chuyển quyền sử dụng đất trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới) được thực hiện như sau:**

- Việc chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở được thực hiện theo các quy định tại Điều 194 Luật Đất đai 2013, Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai, khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ, Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng, Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không phải phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả văn bản số 1709/SXD-QLQHKT&NO ngày 10/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận, đề nghị Sở Xây dựng Ninh Thuận nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT. Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, QLNN, PTĐT (4b).

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

(đã ký)

**Vũ Văn Phấn**