

Số: 211/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2019

V/v trả lời văn bản số
19/2019/CV-HP ngày 15/7/2019
của Công ty TNHH Hưng Phát
Invest Hà Nội

Kính gửi: Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 19/2019/CV-HP ngày 15/7/2019 của Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội (Công ty), đề nghị có ý kiến về trình tự thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà căn hộ - Văn phòng dịch vụ - Thương mại dịch vụ HH5-1 khu phức hợp Sài Gòn - Ba Son (Dự án), tại số 02 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin về dự án

Theo nội dung văn bản số 19/2019/CV-HP ngày 15/7/2019 của Công ty và tài liệu kèm theo thì Dự án có quy mô sử dụng đất 3.558 m² (khoảng 0,356 ha), đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 5760/QĐ-UBND ngày 30/10/2017, theo đó, chấp thuận cho Công ty thực hiện Dự án tại khu đất có diện tích đất ở là 3.558 m² (khoảng 0,356 ha), tại số 02 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 336575 (số vào sổ cấp giấy CT 57096 ngày 15/9/2016) đối với khu đất có diện tích đất ở 3.558 m² nêu trên.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

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 (trong đó bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở). 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.

Căn cứ các quy định nêu trên và 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 thì 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 và đã có đất ở (dự án không phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) thì mới thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở.

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị 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.

Đồng thời, tại khoản 1 và 2 Điều 4 Luật Đầu tư 2014 đã quy định: *“Hoạt động đầu tư kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Luật này và luật khác có liên quan. 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”.*

Do vậy, căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, trường hợp Dự án đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư thì Công ty báo cáo cơ quan chức năng của địa phương căn cứ nội dung Quyết định chủ trương đầu tư đã được phê duyệt để thực hiện các thủ tục đầu tư tiếp theo của Dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ; 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.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội nghiên cứu, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, QL (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