

**BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 129/BXD-QLN

*Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2021*V/v thực hiện quy định  
của pháp luật về nhà ở

Kính gửi: Sở Xây dựng Vĩnh Phúc

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4288/SXD-QLNĐT&HT ngày 20/11/2020 của Sở Xây dựng Vĩnh Phúc đề nghị cho ý kiến về việc Sở Xây dựng thực hiện giao chủ đầu tư dự án và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái Vinaconex 2 tại Phường Đồng Xuân, thành phố Phúc Yên. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ, Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP (điểm a khoản 2 Điều 7, điểm c khoản 1 Điều 13 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, khoản 2 Điều 4 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD) thì nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp nộp hồ sơ năng lực đến Sở Xây dựng để báo cáo UBND cấp tỉnh công nhận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở. Sau khi nhà đầu tư được công nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư và tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở.

Theo hồ sơ gửi kèm thì trên cơ sở các quy định nêu trên của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Thông tư số 16/2010/TT-BXD và các quy định có liên quan, ngày 15/2/2012, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã có văn bản số 336/UBND-CN1 công nhận Công ty cổ phần xây dựng số 2 Vinaconex 2 được làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái - Vinaconex 2 tại phường Đồng Xuân - thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc với quy mô sử dụng đất là 19,63ha. Tiếp đó, ngày 26/4/2012, UBND tỉnh Vĩnh Phúc có văn bản số 1467/UBND-CN1 chấp thuận đầu tư dự án nêu trên.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 80 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 (gọi tắt là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) thì trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành các bước lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10/12/2015) mà chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục thực hiện các bước lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Nghị định này.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì: Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời

điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực.

Như vậy, theo báo cáo của Sở Xây dựng Vĩnh Phúc thì UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã công nhận Công ty cổ phần Vinaconex2 làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái - Vinaconex 2 tại phường Đồng Xuân - thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và chấp thuận đầu tư dự án nêu trên theo các quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành trước thời điểm Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

Do đó, căn cứ vào các quy định pháp luật nêu trên, nếu UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã làm thủ tục đóng cửa mỏ đá 4B tại địa chỉ phường Đồng Xuân, thị xã Phúc Yên theo đúng các quy định của pháp luật và sau đó đã thực hiện thủ tục chuyển đổi thành dự án Khu nhà ở sinh thái Vinaconex 2 tại địa chỉ này và thực hiện công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án nêu trên theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện các thủ tục có liên quan (Luật Nhà ở 2005, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005 và các văn bản hướng dẫn có hiệu lực thi hành) thì không phải thực hiện lại các thủ tục này theo quy định của pháp luật nhà ở hiện hành.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 4288/SXD-QLNĐT&HT ngày 20/11/2020 đề Sở Xây dựng Vĩnh Phúc nghiên cứu và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/cáo);
- Lưu: VT, QL (2b).

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

(đã ký)

**Nguyễn Mạnh Khởi**