

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: ~~1722~~ BXD-QLN

Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2022

V/v lựa chọn chủ đầu tư dự án
khu đô thị có nhà ở kết hợp
nghỉ dưỡng tại thị xã Sa Pa,
tỉnh Lào Cai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 235/UBND-QLĐT ngày 18/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai đề nghị cho ý kiến hướng dẫn về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng khu đô thị có nhà ở kết hợp nghỉ dưỡng (Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Cầu Mây – Mercure Sapa Resort & Spa, viết tắt là Dự án Mercure Sapa). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung văn bản số 235/UBND-QLĐT ngày 18/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai và hồ sơ gửi kèm thì Dự án Mercure Sapa có diện tích khoảng 47.45ha, mục tiêu đầu tư là xây dựng một khu đô thị mới kết hợp du lịch nghỉ dưỡng, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu dân cư và các công trình dịch vụ khác, được phát triển tiếp nối đô thị Sapa hiện có. Do quy mô của dự án trên 20ha và Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa là đơn vị được giao lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (tại Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 12/7/2011) nên năm 2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai đã căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 05/01/2006 ban hành Quy chế khu đô thị mới (gọi chung là Nghị định số 02/2006/NĐ-CP) và Khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ thí điểm một số thủ tục hành chính đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở và dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng (gọi chung là Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP) để lựa chọn Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa làm chủ đầu tư Dự án tại văn bản số 1490/QĐ-UBND ngày 21/6/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai; trong nội dung Quyết định này, UBND tỉnh Lào Cai đã xác định Công ty Cổ phần Trường Giang Sa Pa là chủ đầu tư dự án trên cơ sở kết quả thẩm định dự án của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai tại Báo cáo số 39/BC-SXD ngày 28/3/2012.

Về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, khu đô thị tại thời điểm năm 2012, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc lựa chọn chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của 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 (thay thế Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006).

Tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định trước khi đầu tư xây dựng nhà ở, chủ đầu tư phải đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư (trừ trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này) và tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này các quy định của pháp luật có liên quan.

Tại Điều 13 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định 03 hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở đó là: (1) đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu vực đã giải phóng mặt bằng; (2) đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với khu vực chưa giải phóng mặt bằng và (3) chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp phù hợp quy hoạch hoặc trường hợp đấu thầu dự án nhưng hết thời hạn quy định mà chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư hoặc trường hợp dự án có quy mô lớn.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, việc lựa chọn chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án được thực hiện theo quy định của Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ban hành Quy chế khu đô thị mới.

Tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP quy định khu đô thị mới là dự án đầu tư xây dựng một khu đô thị đồng bộ có hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu dân cư và các công trình dịch vụ khác, được phát triển nối tiếp đô thị hiện có hoặc hình thành khu đô thị tách biệt, có ranh giới và chức năng được xác định phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; khu đô thị mới có địa giới hành chính thuộc một tỉnh.

Tại Điều 4 của Nghị định số 02/2006/NĐ-CP quy định dự án khu đô thị mới được lập có quy mô chiếm đất từ 50ha trở lên. Trường hợp diện tích đất dành cho dự án nằm trong quy hoạch đất đô thị nhưng bị hạn chế bởi các dự án khác hoặc bởi khu đô thị đang tồn tại thì cho phép lập dự án khu đô thị mới có quy mô dưới 50 ha nhưng không được nhỏ hơn 20ha.

Tại Khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 02/2006/NĐ-CP đã quy định 02 hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, đó là: (1) đấu thầu thực hiện dự án khu đô thị mới hoặc (2) chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp đã có đề xuất dự án khu đô thị mới phù hợp với các yêu cầu phát triển của địa phương và các quy định của quy chế này. Việc chỉ định chủ đầu tư được thực hiện thông qua việc thẩm định dự án. Chủ đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án khu đô thị

mới thông qua Quyết định cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 15 của Quy chế này.

Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai căn cứ các quy định của pháp luật về lựa chọn chủ đầu tư dự án tại thời điểm thực hiện để đối chiếu, áp dụng và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn chủ đầu tư Dự án Mercure Sapa theo đúng quy định của pháp luật; đảm bảo việc thực hiện dự án tuân thủ quy định của pháp luật quy hoạch, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan. Trường hợp áp dụng lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới thì theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 của Nghị định số 02/2006/NĐ-CP, trong nội dung của Quyết định chấp thuận cho phép đầu tư của cơ quan có thẩm quyền đồng thời xác định chủ đầu tư dự án.


2. Sau khi được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án theo quy định, chủ đầu tư thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và nộp các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thuế và pháp luật liên quan; thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số số 235/UBND-QLĐT ngày 18/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh