

Số: 2000/BXD-QLN
V/v trả lời văn bản số
2441/QKHĐT-KTĐN ngày
14/4/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu
tư TP. Hồ Chí Minh

Hà Nội, ngày 06 tháng 6 năm 2022

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2441/SKHĐT-KTĐN ngày 14/4/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh đề nghị cho ý kiến về việc chấp thuận đầu tư dự án Chung cư cao tầng Vạn Xuân Thủ Đức (Chung cư Vạn Xuân) do Công ty cổ phần Vạn Xuân Bình Dương là chủ đầu tư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án

Theo hồ sơ gửi kèm văn bản số 2441/SKHĐT-KTĐN thì hiện nay Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh đang thụ lý hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư dự án nêu trên. Dự án có quy mô diện tích đất dự kiến khoảng 6.700m², diện tích sàn xây dựng nhà ở khoảng 40.000m², số lượng khoảng 482 căn hộ. Dự án đã được UBND Quận Thủ Đức chấp thuận đầu tư tại văn bản số 1878/UBND-QLĐT ngày 03/6/2013 theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2005 (gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP). Để có thêm thông tin, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến về thẩm quyền chấp thuận đầu tư dự án nêu trên của UBND Quận Thủ Đức theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý phát triển đô thị.

2. Ý kiến Bộ Xây dựng

Tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP đã quy định dự án phát triển nhà ở bao gồm 02 loại: (1) Dự án phát triển nhà ở với mục đích đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo quy hoạch được duyệt (sau đây gọi chung là dự án phát triển khu nhà ở - dự án cấp I), trong đó các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư cấp I thực hiện đầu tư xây dựng; nhà ở và các công trình kiến trúc khác (dự án cấp II) do chủ đầu tư cấp I hoặc chủ đầu tư cấp II thực hiện đầu tư xây dựng; (2) Dự án phát triển nhà ở với mục đích chỉ đầu tư xây dựng một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở, kể cả công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp làm nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) trên đất đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật (dự án cấp II trong dự án phát triển khu nhà ở quy định tại khoản 1 điều này hoặc trong khu đô thị mới) hoặc

dự án phát triển nhà ở độc lập trong khu đô thị cải tạo (sau đây gọi chung là dự án phát triển nhà ở độc lập).

Tại Khoản 8 Điều 2 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định dự án đầu tư phát triển đô thị là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định và công bố.

Tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định trước khi đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả nhà ở được xây dựng trong khu đô thị mới), 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 điểm a Khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 500 căn (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) thì chủ đầu tư trình Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận đầu tư dự án.

Theo nội dung tại văn bản số 2441/SKHĐT-KTĐN và hồ sơ gửi kèm thì tại thời điểm thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư dự án Chung cư Vạn Xuân thì Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn đang có hiệu lực thi hành. Theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 87 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 2014 thì Nghị định số 71/2010/NĐ-CP hết hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/12/2015.

Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên để xác định, đối chiếu việc chấp thuận đầu tư dự án Chung cư Vạn Xuân tại thời điểm thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời 2441/SKHĐT-KTĐN ngày 14/4/2022 đề Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ &
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng