

Số: 452/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2020

V/v: Trả lời văn bản số 2014/TTr-SXD ngày 08/11/2019 của Sở Xây dựng Sóc Trăng.

Kính gửi: Sở Xây dựng Sóc Trăng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2014/TTr-SXD ngày 08/11/2019 của Sở Xây dựng Sóc Trăng đề nghị hướng dẫn việc thực hiện các quy định của pháp luật nhà ở đối với dự án Khu nhà ở thương mại và chợ Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo của Sở Xây dựng tại văn bản số 2014/TTr-SXD:

Ngày 15/2/2016 UBND tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Quyết định số 25/QĐXD-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với khu đất tại dự án nêu trên, khu đất để thực hiện dự án này có tổng diện tích là 20.349,8m², trong đó, đất sạch (đất công do Nhà nước quản lý) là 12.860,17m² và 7.498,63m² đất của dân phải giải phóng mặt bằng, phần đất phải thực hiện giải phóng mặt bằng này đến tháng 6/2018 mới thực hiện giải phóng mặt bằng xong.

Ngày 14/10/2016, UBND tỉnh Sóc Trăng có văn bản số 1527/UBND-TH công nhận Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Thiện Phúc làm chủ đầu tư dự án nêu trên, văn bản công nhận chủ đầu tư này có thời hạn thực hiện trong 01 năm. Đến nay, văn bản công nhận làm chủ đầu tư nêu trên đã hết thời hạn (hết thời hạn vào ngày 14/10/2017), chủ đầu tư cũng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án này theo quy định. UBND tỉnh Sóc Trăng cũng chưa thực hiện giao đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng:

2.1. Tại khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở năm 2014 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2015) đã quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm: “a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một phần công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở; b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn; c) 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; d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.”

Tại khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở 2014 đã quy định lựa chọn Chủ đầu tư theo các hình thức: “a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất; c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp

nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này.”

Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc dự án quy định tại khoản 3 Điều 36 và khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở nhưng thuộc dự án quy định tại điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 31 và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 32 của Luật Đầu tư thì hồ sơ, trình tự thủ tục và thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

2.2. Tại khoản 2 Điều 4 của Luật Đầu tư năm 2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015) 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”.*

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư 2014 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư đối với: *“Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất”.*

2.3. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai 2013 thì trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai 2013 thì một trong các điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đó là đất được giải phóng mặt bằng.

Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng Sóc Trăng căn cứ vào các quy định của pháp luật nêu trên để tham mưu cho UBND tỉnh Sóc Trăng hướng dẫn chủ đầu tư cũng như các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại và chợ Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo đúng quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2014/TTr-SXD ngày 08/11/2019, đề nghị Sở Xây dựng Sóc Trăng nghiên cứu, thực hiện theo đúng 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, QLN (2b).

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

(Đã ký)

Hà Quang Hưng