

Số: 141/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2019

V/v trả lời văn bản số
3180/SKHĐT-ĐKĐT ngày
9/5/2019 của Sở KH & ĐT thành
phố Hồ Chí Minh

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

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3180/SKHĐT-ĐKĐT ngày 9/5/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh đề nghị có ý kiến về đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu Nhà ở - Thương mại và Dịch vụ khoảng 6,9 ha thuộc Khu đô thị phát triển An Phú 88,03ha, Quận 2 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tại khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở 2014 quy định đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng. Do đó, trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng có sự điều chỉnh thì nội dung dự án cũng cần phải được điều chỉnh để bảo đảm phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Quy định của pháp luật về quyết định chủ trương đầu tư và điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư:

- 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.

Theo đó, 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, đã có đất ở (dự án không phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) thì mới thực hiện chấp thuận đầu tư theo pháp luật về nhà ở (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).

Đồng thời, tại khoản 4 Điều 19 Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê

duyet; trường hợp chủ đầu tư có đề nghị điều chỉnh các nội dung bao gồm tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở, tổng mức đầu tư nếu là dự án được đầu tư bằng vốn nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 170 của Luật này quyết định trước khi triển khai thực hiện xây dựng.

- Tại Điều 46 của Luật Đầu tư năm 2014 đã có quy định cụ thể về các nội dung liên quan đến giãn tiến độ đầu tư dự án. Do vậy, đề nghị quý Sở căn cứ quy định tại Điều 46 của Luật Đầu tư để xem xét việc cho phép điều chỉnh tiến độ của Dự án.

3. Việc triển khai thực hiện Dự án nêu trên phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; đồng thời phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Vũ Văn Phấn