

Số: 82 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2019

V/v trả lời văn bản số 04/2019/CV-
Cotana Capital của Công ty CPĐT
và PT BĐS Cotana Capital

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 04/2019/CV-Cotana Capital ngày 08/3/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital, đề nghị có ý kiến về việc triển khai dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 (Dự án) thuộc xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin về dự án

Ngày 25/01/2017, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế có Quyết định số 186/QĐ-UBND phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư tại Khu đô thị mới An Vân Dương giai đoạn 2016-2020, trong đó có Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2.

Ngày 24/4/2018, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế có Quyết định số 875/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án (theo hình thức đấu thầu) cho Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana - Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng Telin - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital (Liên danh Cotana).

Ngày 12/11/2018, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế có Quyết định số 2652/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án, theo đó Dự án có quy mô khoảng 44,65 ha, mục tiêu đầu tư xây dựng các khu nhà ở thấp tầng, cao tầng và các công trình xây dựng khác.

Hiện nay, trong quá trình triển khai Dự án, Liên danh Cotana đang gặp vướng mắc trong việc áp dụng các quy định của Luật đầu tư, Luật Nhà ở và Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 đã quy định về thẩm quyền, trình tự thủ tục quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư.

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014 thì Dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả 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.

Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư được quy định tại Điều 30, 31 và 32 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 (quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật Nhà ở).

Tại khoản 2 Điều 4 Luật Đầu tư 2014 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 khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thì thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

Liên quan đến vấn đề này, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị được Chính phủ ban hành năm 2013 cũng có quy định về trình tự, thủ tục chấp thuận đầu tư dự án phát triển đô thị.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015, trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn; trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau.

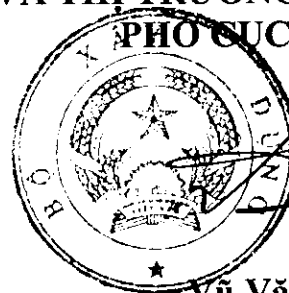
Trên cơ sở các quy định nêu trên, trường hợp Dự án đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua đấu thầu thì trình tự, thủ tục đầu tư chỉ áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital nghiên cứu, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Thừa Thiên Huế để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Cục trưởng (đề b/c);
- Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Lưu: VT, Cục QLNN, Cục PTĐT (4b).

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



Vũ Văn Phần