

Số: **243**/BXD-QLNHà Nội, ngày **21** tháng 10 năm 2019

V/v: trả lời văn bản số  
101/2019/CV-ĐN ngày 23/9/2019  
của Công ty cổ phần Đầu tư và  
Kinh doanh Địa ốc Đông Nam.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh Địa ốc Đông Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 101/2019/CV-ĐN ngày 23/9/2019 của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đông Nam (Công ty Đông Nam) đề nghị hướng dẫn việc áp dụng quy định Luật nhà ở tại Dự án khu nhà ở Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo trình bày của Công ty tại văn bản số 101/2019/CV-ĐN và hồ sơ gửi kèm, Công ty Đông Nam đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao làm chủ đầu tư dự án khu nhà ở Đông Nam tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (Dự án) tại văn bản số 1127/VP-ĐT ngày 26/6/2001 và giao đất để thực hiện Dự án theo Quyết định số 6493/QĐ-UBND ngày 27/12/2004. Công ty Đông Nam đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất của Dự án. Dự án đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch 1/500 tại văn bản số 2104/QHKT-ĐB2 ngày 12/9/2005.

Để đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có các Quyết định số 2945/QĐ-UBND ngày 17/6/2015 và Quyết định số 3546/QĐ-UBND ngày 22/8/2018 về duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Công ty Đông Nam (theo quy hoạch phân khu 1/2000). Vì vậy, Dự án cần phải được điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt.

## 2. Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Pháp luật về nhà ở hiện hành không có quy định về thủ tục lựa chọn lại chủ đầu tư dự án đối với trường hợp Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao chủ đầu tư trước thời điểm Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực thi hành và hiện nay có nhu cầu điều chỉnh Dự án cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh.

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 quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Đầu tư 2014 thì: *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 1 Điều 36 của Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư thì khi điều chỉnh dự án đầu tư thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư và không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư trong các trường hợp: *điều chỉnh mục tiêu, địa điểm đầu tư, công nghệ chính; tăng hoặc giảm trên 10% tổng vốn đầu tư làm thay đổi mục tiêu, quy mô và công suất của dự án đầu tư; điều chỉnh thời hạn thực hiện của dự án đầu tư hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có).*

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, trường hợp Công ty Đông Nam đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao làm chủ đầu tư dự án phù hợp các quy định của pháp luật và dự án không thuộc diện bị thu hồi thì Công ty Đông Nam được tiếp tục triển khai Dự án. Trường hợp Dự án cần phải điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư cho phù hợp với quy hoạch được duyệt thì Công ty thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Việc xem xét, cho phép tiếp tục triển khai dự án hoặc điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án thuộc thẩm quyền của các cơ quan chức năng và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đông Nam báo cáo UBND Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- CT. Nguyễn Trọng Ninh (để b/cáo);
- UBND TP. HCM;
- Sở KH&ĐT, Sở XD HCM;
- Lưu: VT, QLN (2b).

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



**Vũ Văn Phần**

