

Số: 116/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 20 tháng 5 năm 2019

V/v: trả lời văn bản số 05/CH-CV
ngày 25/4/2019 của Công ty
TNHH Cường Hưng.

Kính gửi: Công ty TNHH Cường Hưng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 05/CH-CV ngày 25/04/2019 của Công ty TNHH Cường Hưng về việc xác định vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư tại dự án Khu dân cư thương mại và dịch vụ tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Dự án) theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo tại văn bản số 05/CH-CV ngày 25/04/2019 của Công ty TNHH Cường Hưng thì Dự án được UBND tỉnh Đồng Nai cho phép đầu tư vào thời điểm năm 2012 tại Quyết định số 3777/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 về việc cho phép đầu tư dự án Khu dân cư thương mại và dịch vụ tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay, Dự án đang trong quá trình thực hiện điều chỉnh và Công ty đang lập báo cáo về rà soát tình hình thực hiện Dự án, thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư, trong đó có nội dung báo cáo xác định vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư dự án.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng:

a) Tại Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ có quy định về việc xác định vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư tham gia vào dự án khu đô thị mới. Đến ngày 21/5/2008, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 13/2008/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản cũng có quy định về vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, khu nhà ở; theo đó tại Khoản 2.3 Mục 2 Phần I của Thông tư số 13/2008/TT-BXD đã quy định:

“2.3. Đối với các chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải đáp ứng mức vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP, cụ thể là:

2.3.1. Mức vốn đầu tư thuộc sở hữu mà chủ đầu tư phải đáp ứng được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của từng dự án. Trong đó, tổng mức đầu tư của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

2.3.2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đã có quyền sử dụng đất, khu đất thực hiện dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư dự án là chủ đầu tư cấp 1 (chỉ đầu tư kinh doanh hạ tầng) thì trong tổng mức đầu tư của dự án chỉ tính phần vốn đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, không tính các

khoản chi phí sử dụng đất; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng các công trình xây dựng khác□.

Theo quy định về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật tại Khoản 3 Điều 83 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008, hiện nay được quy định tại Khoản 3 Điều 156 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì “*Trong 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*”.

Như vậy, theo các quy định pháp luật nêu trên, trường hợp Dự án được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư tại thời điểm năm 2012 thì việc xác định vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư Dự án được căn cứ theo Thông tư số 13/2008/TT-BXD để thực hiện; theo đó, điều kiện năng lực tài chính đối với chủ đầu tư dự án và trình tự, thủ tục xác nhận vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư khi đăng ký thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 5 của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP và Mục 2 Phần I của Thông tư số 13/2008/TT-BXD.

b) Tại thời điểm hiện nay, việc xác định năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai 2013 và Khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 05/CH-CV ngày 25/04/2019 của Công ty TNHH Cường Hưng. Đề nghị Quý Công ty nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QL (03).

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

(đã ký)

Nguyễn Trọng Ninh