

Số: 1613/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2022

V/v trả lời văn bản số
2421/SXD-QLN ngày 19/4/2022
của Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 2421/SXD-QLN ngày 19/4/2022 của Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng đề nghị hướng dẫn tháo gỡ vướng mắc thủ tục đầu tư dự án Tổ hợp chung cư cao cấp và Trung tâm thương mại dịch vụ Sapphire Coast tại phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là Dự án Sapphire Coast). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án

Theo nội dung công văn số 2421/SXD-QLN và tài liệu kèm theo thì Công ty cổ phần Sapphire Coast (sau đây gọi tắt là Công ty) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công dân đối với thửa đất 2, tờ bản đồ số 2, khu C Vệt biệt thự Xuân Thiều - Nam Ô, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (được văn phòng đăng ký đất đai thành phố xác nhận ngày 25/8/2020), có diện tích 8.719,7 m², với mục đích sử dụng đất: thương mại dịch vụ, thời hạn sử dụng đến ngày 10/12/2060. Ngày 05/02/2021, Công ty nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Sapphire Coast tại khu đất mà Công ty đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đến nay, dự án này chưa được cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án.

2. Ý kiến Bộ Xây dựng

Tại thời điểm Công ty nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (ngày 05/02/2021) thì 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 quy định về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại vẫn có hiệu lực thi hành. Tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định này đã quy định: “*Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở và có nhu*

câu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thì Sở Xây dựng kiểm tra và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư”.

Tại khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 28/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (gọi tắt là Nghị định số 30/2021/NĐ-CP) đã quy định: *trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và pháp luật về đầu tư.*

Tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) đã quy định: *“Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây và có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:*

- a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;*
- b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở;*
- c) Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.”*

Hiện nay, theo quy định tại Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự (có hiệu lực thi hành từ 01/3/2022), trong đó đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở như sau:

“1. Có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật:

- a) Có quyền sử dụng đất ở;*
- b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.*

Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà đầu

tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai.”.

Như vậy, nếu Công ty không có quyền sử dụng đất ở theo một trong các trường hợp như nêu trên thì chưa đủ điều kiện để chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư Dự án Sapphire Coast theo quy định hiện hành của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 2421/SXD-QLN ngày 19/4/2022 đề Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng