

Số: 5026/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 08 tháng 11 năm 2022

V/v điều kiện làm chủ đầu tư dự án  
xây dựng nhà ở

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3375/SXD.QHKT ngày 16/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An đề nghị hướng dẫn về điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại điểm b Khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở 2014) quy định: “Việc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng. Chính phủ quy định chi tiết điểm này.”

Tại Khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP đã có quy định về điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng xây dựng nhà ở thương mại, đó là: 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 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: (1) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp; (2) 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; (3) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

Ngày 11/01/2022, Quốc hội thông qua Luật số 03/2022/QH15 (có hiệu lực từ ngày 01/3/2022) 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, theo đó đã sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại 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...”*

Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An đối chiếu quy định pháp luật với trường hợp cụ thể tại địa phương để thực hiện theo đúng quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 3375/SXD.QHKT ngày 16/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

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

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

(đã ký)

**Nguyễn Mạnh Khởi**