

Số: **95** /BXD-QLNHà Nội, ngày **07** tháng **01** năm 2022

V/v trả lời văn bản số 36/2021/XQ-PTDA ngày 10/12/2021 của Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế.

Kính gửi: Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 36/2021/XQ-PTDA ngày 10/12/2021 của Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế, đề nghị có ý kiến hướng dẫn về việc phát triển dự án nhà ở cho người lao động trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Do Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế không gửi kèm hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ đề xuất xin đầu tư dự án Khu nhà ở cho người lao động trong khu công nghiệp nên Bộ Xây dựng không đủ căn cứ để trả lời cụ thể. Tuy nhiên, trên cơ sở nội dung văn bản số 36/2021/XQ-PTDA ngày 10/12/2021 của Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế, Bộ Xây dựng có ý kiến về mặt nguyên tắc như sau:

- Tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: *“Trưởng hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thị doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án”*.

- Tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định: *“Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan”*.

- Theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì *trưởng hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan*.

- Tại điểm c khoản 2 và khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư thì *cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ*

trường đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất là nhà đầu tư đang sử dụng đất do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc do nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, khu vực đất do nhà đầu tư đang sử dụng không thuộc Danh mục dự án cần 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 đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, trừ trường hợp đang sử dụng đất do được gia hạn hoạt động dự án đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều 27 của Nghị định này;

b) Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao;

d) Các dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều này;

đ) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và pháp luật có liên quan.”.

Như vậy trường hợp Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, khoản 1 và 2 Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng và khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, thì được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người lao động trong khu công nghiệp tại vị trí phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty KCN Xuân Quế nghiên cứu, tham khảo để thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- SXD tỉnh Đồng Nai (để th/h);
- Lưu: VT, QL (3b).

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



**Hà Quang Hưng**