

Số: **2385**/BXD-QLNHà Nội, ngày **24** tháng 6 năm 2021

V/v hướng dẫn việc lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp điều chỉnh mục tiêu dự án sang xây dựng nhà ở thương mại

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1028/UBND-TH ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên đề nghị hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp điều chỉnh mục tiêu dự án sang xây dựng nhà ở thương mại. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 (có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2021) sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở 2014 về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì trường hợp nhà đầu tư 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 sẽ thuộc diện được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Tại Điều 23 của Luật Nhà ở đã quy định có 04 hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, bao gồm: (1) sử dụng diện tích 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; (2) được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán; (3) được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê; (4) nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

Trên cơ sở quy định nêu trên của Luật Đầu tư 2020 và Luật Nhà ở 2014, tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 đã quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo các hình thức sau: (1) Nhà đầu tư trúng đấu thầu hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản; (2) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây và có đủ 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: (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 thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên đối chiếu trường hợp cụ thể tại địa phương với các quy định của pháp luật để thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1028/UBND-TH ngày 20/5/2021, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:** ✓

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (dề b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỦ TRƯỞNG**

**Nguyễn Văn Sinh**