

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **2393**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **24** tháng 6 năm 2021

V/v trả lời văn bản số 175/CV-FJBG
ngày 17/5/2021 của Công ty Cổ phần
Phát triển Fuji Bắc Giang.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển FUJI Bắc Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 175/CV-FJBG ngày 17/5/2021 của Công ty Cổ phần phát triển FUJI Bắc Giang (sau đây viết tắt là Công ty FUJI Bắc Giang), đề nghị có ý kiến về thành lập doanh nghiệp thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại điểm d khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở) có quy định: “*Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư*”.

Tại khoản 1 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 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định: “*Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư*”.

Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 4 Luật Đầu tư năm 2020 thì trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đầu tư và luật khác đã được ban hành trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thì hành về trình tự, thủ tục đầu tư kinh doanh, bảo đảm đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp triển khai dự án đầu tư xây dựng, nhà ở, khu đô thị thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 Luật Đầu tư năm 2020 thì nhà đầu tư trong nước thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế.

Tại khoản 2 Điều 28 Luật Đầu tư năm 2020 có quy định: “*Trong quá trình thực hiện hợp đồng BCC, các bên tham gia hợp đồng được thỏa thuận sử dụng tài sản hình thành từ việc hợp tác kinh doanh để thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp*”.

Tại khoản 1 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 có quy định: “*Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư có quyền điều chỉnh mục tiêu, chuyển nhượng*

một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư, sáp nhập các dự án hoặc chia, tách một dự án thành nhiều dự án, sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn thành lập doanh nghiệp, hợp tác kinh doanh hoặc các nội dung khác và phải phù hợp với quy định của pháp luật”.

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 7 Điều 52 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 *nhà đầu tư được sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn thành lập tổ chức kinh tế, góp vốn vào doanh nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp và pháp luật có liên quan; nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại khoản 5 hoặc 6 Điều này.*

Đối chiếu các quy định nêu trên, trường hợp Công ty FUJI Bắc Giang và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng VINACO liên danh cùng nhau theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh (hợp đồng BCC) để thành lập doanh nghiệp thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang là phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư.

Trường hợp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, Công ty FUJI Bắc Giang phải thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện Dự án này.

Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị Công ty FUJI Bắc Giang có văn bản hỏi Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn cụ thể theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty FUJI Bắc Giang nghiên cứu các quy định nêu trên, căn cứ tình hình thực tế quá trình triển khai Dự án, báo cáo các cơ quan chức năng của tỉnh Bắc Giang để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND tỉnh Bắc Giang;
- SXD tỉnh Bắc Giang (để t/h);
- Lưu: VT, QLN (3b).

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



Bùi Xuân Dũng