

Số: **3074**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **09** tháng 8 năm 2022

V/v trả lời văn bản số 2585/SXD-QLNĐT&HT ngày 07/7/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2585/SXD-QLNĐT&HT ngày 07/7/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc xin ý kiến hướng dẫn việc lựa chọn chủ đầu tư nhà ở xã hội có quyền sử dụng đất hợp pháp. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định của pháp luật

- Tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “*Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;*”.

- 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: “*b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;*” và “*3. Bộ Xây dựng hướng dẫn quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*”.

- Tại Điều 7 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 có quy định:

“*1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng*

nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đối với nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này.”.

- Tại khoản 2 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định:

“2. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán;

b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;

c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này;

d) Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.”

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

(1) Về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đối với trường hợp doanh nghiệp có quyền sử dụng đất hợp pháp:


Pháp luật về nhà ở quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại 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 đối với nhà đầu tư đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

(2) Về việc lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp nhà đầu tư có đề xuất bổ sung diện tích đất nằm ngoài phạm vi diện tích đất đang có quyền sử dụng đất hợp pháp:

Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội đối với trường hợp bổ sung thêm phần diện tích đất xen kẹt không nằm trong phần đất mà nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2585/SXD-QLNĐT&HT ngày 07/7/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, thực hiện./.

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);
- Lưu: VT, QL.N. 

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



Hà Quang Hưng