

Số: **3261**/BXD-HĐXDHà Nội, ngày **17** tháng 8 năm 2021

V/v hướng dẫn, xử lý vướng mắc đối với các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực đầu tư, xây dựng và đất đai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 510/UBND-KTN ngày 07/6/2021 của UBND tỉnh An Giang đề nghị hướng dẫn xử lý vướng mắc đối với các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực đầu tư, xây dựng và đất đai thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại điểm a Khoản 1 Mục VII Phụ lục IX kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng thì dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở.

Việc xác định đơn vị ở tại quy hoạch phân khu phải tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng tại thời điểm lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, theo đó đáp ứng các yêu cầu về quy mô dân số, hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.

Tại Khoản 2 Mục VII Phụ lục IX kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở là dự án đầu tư xây dựng cụm công trình nhà ở tại đô thị hoặc khu nhà ở tại nông thôn, được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a Khoản 1 Mục này.

2. Theo quy định tại Điều 2 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Luật Nhà ở 2014) quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở gồm: (1) dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở; (2) dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn; (3) dự án đầu tư xây dựng sử dụng đất hỗn hợp có diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở và (4) dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh (Khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở 2014).

3. Căn cứ các nội dung đã nêu trên, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP đã có các quy định nhằm phân định rõ dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, các loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Mặt khác, việc phân định dự án khu đô thị và dự án khu nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở là để thực hiện các trình tự đầu tư xây dựng theo pháp luật về xây dựng. Đối với việc sử dụng các khái niệm này tại các pháp luật đầu tư, đấu thầu, đất đai, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang căn cứ hướng dẫn của Bộ Kế hoạch – Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường để thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 510/UBND-KTN ngày 7/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về vướng mắc đối với các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực đầu tư, xây dựng và đất đai thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

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

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Lê Quang Hùng**