

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3387/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2021

V/v hướng dẫn về một số nội dung liên quan đến các dự án khu đô thị, khu nhà ở

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1485/SXD-QLXD ngày 09/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam đề nghị hướng dẫn về một số nội dung liên quan đến các dự án khu đô thị, khu nhà ở. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc công nhận chủ đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở quy định 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 thương mại 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 2013 và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Nghị định số 30/2021/NĐ-CP không có quy định phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư đối trường hợp này.

Căn cứ quy định tại điểm b, Khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung điểm c Khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở 2014) và Khoản 4 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, tại Khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP quy định các trường hợp nhà đầu tư được chấp thuận là chủ đầu tư dự án đồng thời với chấp thuận chủ trương đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận đồng thời với chấp thuận chủ trương đầu tư thì các nhà đầu tư này phải ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có đủ điều kiện để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư.

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên thì thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được áp dụng đối với trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, không áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư nhưng chưa được chấp thuận đầu tư dự án

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 của Luật Nhà ở thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại Khoản 2 Điều 170 của Luật Nhà ở 2014, Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (trước khi được sửa đổi, bổ sung tại Luật Đầu tư 2020) quy định đối với dự án xây dựng nhà ở thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở.

Tại Khoản 15 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020 quy định báo cáo nghiên cứu khả thi phải phù hợp với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận.

Do đó, đối với kiến nghị của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam nêu tại văn bản số 1485/SXD-QLXD về trường hợp các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị đã lựa chọn được chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá hoặc đấu thầu nhưng chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị Quý Sở có văn bản gửi Bộ Kế hoạch – Đầu tư để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

3. Về việc điều chỉnh dự án đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013

Theo quy định tại điểm a Khoản 2 và Khoản 3 Điều 77 của Luật Đầu tư 2020 thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà nội dung điều chỉnh thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này.

Luật Xây dựng 2014 (Điều 61), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020 (Khoản 18 Điều 1) và 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 (Điều 18) quy định cụ thể về việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà nội dung điều chỉnh không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về

đầu tư thì thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trên đây là ý kiến trả lời của Bộ Xây dựng về một số nội dung liên quan đến các dự án khu đô thị, khu nhà ở nêu tại văn bản số 1485/SXD-QLXD ngày 09/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b)

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng