

Số: 2221/BXD-QLN

*Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2021*V/v thực hiện quy định của
pháp luật về nhà ở.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 588/SXD-QLHT ngày 13/5/2021 và văn bản số 663/SXD-QLHT ngày 26/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam đề nghị hướng dẫn thực hiện quy định của pháp luật về nhà ở quy định tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về 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 Luật Nhà ở (sau đây gọi là Nghị định số 30/2021/NĐ-CP). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về nội dung nêu tại công văn số 588/SXD-QLHT

1. Tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP đã 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 với trường hợp này.

2. Tại điểm b khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020 về sửa đổi bổ sung điểm c khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở năm 2014 đã quy định: “Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng. Chính phủ quy định chi tiết điểm này”.

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 7 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng thì “trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thì các nhà đầu tư có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư làm chủ đầu tư. Trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan”.

Căn cứ các quy định nêu trên, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP đã quy định trường hợp nhà đầu tư 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 và pháp luật có liên quan và có quyền sử dụng đất ở hợp pháp thuộc một trong các trường hợp sau: (1) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp; (2) 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; (3) Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại thì được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận đồng thời 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 dự án nhà ở thương mại.

Căn cứ 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 với 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.

II. Về nội dung nêu tại công văn số 663/SXD-QLHT

Tại Khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP đã quy định bãi bỏ một số điều khoản liên quan đến 02 nội dung:

(1) Bãi bỏ các quy định liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (Điều 10, Điều 11) để bảo đảm phù hợp với pháp luật về đầu tư hiện hành.

(2) Bãi bỏ các quy định liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức xây dựng - chuyển giao (Điều 14, khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 2, điểm c và điểm đ khoản 4 Điều 27, khoản 3 Điều 29) để phù hợp với Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020.

Nghị định số 30/2021/NĐ-CP không bãi bỏ quy định tại khoản 3 Điều 26 của Nghị định số 99/2021/NĐ-CP. Do đó, các nội dung quy định tại khoản này vẫn thực hiện theo quy định hiện hành.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về thực hiện Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- Lưu: VT, QL (2b).

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng