

Số: 3905/BXD-QLN

Hà nội, ngày 21 tháng 9 năm 2021

V/v: trả lời văn bản số 2899/SXD.QHKT  
ngày 20/8/2021 của Sở Xây dựng Nghệ An

Kính gửi: Sở Xây dựng Nghệ An

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2899/SXD.QHKT ngày 20/8/2021 của Sở Xây dựng Nghệ An đề nghị hướng dẫn việc thực hiện quy định của pháp luật về xác định dự án nhà ở và trình tự, thủ tục thực hiện dự án nhà ở tại dự án chia lô đất ở dân cư tại xã Nghi Thạch, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc xác định dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Theo quy định tại khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà ở 2014 thì: dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng) thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm 4 loại sau: (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 sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở; (4) dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh. Đồng thời, tại khoản 3 Điều 13 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã quy định việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án phải tuân thủ pháp luật về xây dựng.

Đối chiếu với quy định nêu trên thì dự án như nêu trong văn bản số 2889/SXD.QHKT ngày 20/8/2021 của Sở Xây dựng Nghệ An là dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại

Tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một

số Điều của Luật Nhà ở, Điều 8 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trước đây và hiện nay, tại khoản 5 Điều 1 của 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 đã có quy định về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Theo đó, có 3 trường hợp lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, gồm: (1) đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (2) đấu thầu dự án có sử dụng đất; (3) chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định.

Do đó, trường hợp địa phương đã lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại từ khi Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định số 30/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì phải thực hiện theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư số 19/2016/TT-BXD. Nếu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại sau ngày Nghị định số 30/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định này.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2899/SXD.QHKT ngày 20/8/2021 của Sở Xây dựng Nghệ An, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, đối chiếu trường hợp nêu trong công văn này với quy định của pháp luật để thực hiện theo đúng quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QL(3b);

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

(đã ký)

**Nguyễn Mạnh Khởi**