

Số: 1018/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2022

V/v thực hiện dự án nhà ở chung cư trên khu đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 53/SXD-QLHT ngày 13/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam xin ý kiến liên quan đến thực hiện dự án nhà ở chung cư trên khu đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường, do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam có văn bản đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

2. Ngày 11/01/2022, Quốc hội thông qua Luật số 03/2022/QH15 (có hiệu lực từ ngày 01/3/2022) sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự (sau đây gọi là Luật số 03/2022/QH15), theo đó đã sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại như sau:

“1. Có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp thuộc diện Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật:

a) Có quyền sử dụng đất ở;

b) Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng

đất thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây và 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, pháp luật có liên quan: (a) có quyền sử dụng đất ở hợp pháp; (b) 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; (c) nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam đối chiếu trường hợp cụ thể tại địa phương với quy định hiện hành để áp dụng thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 53/SXD-QLHT ngày 13/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để 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