

Số: 3692/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 13 tháng 9 năm 2021

V/v thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại.

Kính gửi: Công ty TNHH MTV đầu tư DHA

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 45/2021/CV-DHA ngày 14/7/2021 của Công ty TNHH MTV đầu tư DHA (sau đây gọi tắt là Công ty DHA) đề nghị hướng dẫn thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở 2014) đã quy định: *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 sang làm đất ở.*

Đề hướng dẫn nội dung nêu trên, 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 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã quy định có 03 trường hợp được chấp thuận chủ trương đồng thời với công nhận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nếu nhà đầu tư có đủ các 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, pháp luật kinh doanh bất động sản và có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp dưới đây: (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.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 và quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP thì không nêu tỷ lệ diện tích đất ở hợp pháp tối thiểu trên tổng diện tích khu đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Tuy nhiên, tại Điều 14 của Luật Nhà ở 2014 đã quy định yêu cầu của việc phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn.

Do đó, trường hợp Công ty DHA có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai 2013 và pháp luật kinh doanh bất động sản, khu vực thực hiện dự án phù

hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định và Công ty có quyền sử dụng đất ở như nêu trong văn bản số 45/2021/CV-DHA thì thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với việc công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 45/2021/CV-DHA ngày 14/7/2021. Đề nghị Công ty TNHH MTV đầu tư DHA nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c)
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng