

Số: 34 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2019

V/v trả lời văn bản số  
1921/SXD-QLN ngày  
11/12/2018 của SXD tỉnh  
Sóc Trăng

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1921/SXD-QLN ngày 11/12/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng, đề nghị có ý kiến về một số nội dung vướng mắc trong lĩnh vực nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về trường hợp được chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 2 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ

Các điều khoản nêu trên của pháp luật về nhà ở chỉ quy định về trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở, đồng thời có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở thì được chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại trên khu đất đó (các điều khoản nêu trên của pháp luật về nhà ở không quy định về tỷ lệ đất ở của dự án là bao nhiêu thì được chỉ định chủ đầu tư dự án).

Do vậy, nếu diện tích đất của dự án là 1.000 m<sup>2</sup> như trường hợp của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng đưa ra mà chưa phải tất cả 1.000 m<sup>2</sup> là đất ở thì không thuộc diện chỉ định chủ đầu tư dự án theo các quy định nêu trên của pháp luật về nhà ở.

2. Về thủ tục quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn ngoài ngân sách

Theo quy định tại Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014 thì đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì việc quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công; đối với dự án xây dựng nhà ở khác 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 quy định của Chính phủ.

Theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014 thì đối với dự án **có yêu cầu chuyên mục đích sử dụng đất** phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư (điểm a khoản 1 Điều 32). Đồng thời, theo quy định tại Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014 nêu trên, trường hợp thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì không phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Đối với các vướng mắc của Sở nêu liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất của dự án cần phải căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện. Do vậy, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường) để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

3. Về đề xuất sửa đổi khoản 1 Điều 10 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ

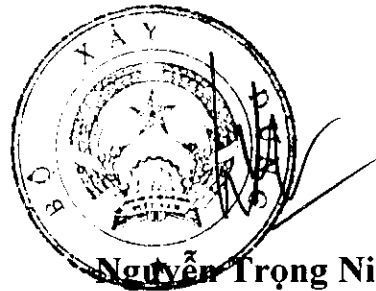
Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, tổng hợp ý kiến đề xuất của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng để trình các cấp có thẩm quyền xem xét khi có chương trình sửa đổi Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Trước mắt, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng căn cứ các quy định hiện hành của pháp luật để thực hiện, cụ thể là đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, ngoài các nội dung đề xuất chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP phải có thêm các nội dung về nhà ở như: diện tích đất lúa, đất trồng rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng cần chuyển đổi mục đích sử dụng để làm dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nếu có); tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở; tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở; diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở...

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1921/SXD-QLN ngày 11/12/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng, đề nghị quý Sở nghiên cứu để triển khai, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

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



**Nguyễn Trọng Ninh**