

Số **1235**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **27** tháng 5 năm 2019

V/v lựa chọn chủ đầu tư thực hiện
Dự án nhà ở thương mại.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1394/UBND-KTTH ngày 5/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xin ý kiến về việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tại khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở quy định: "*Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:*

a) *Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*

b) *Đấu thầu dự án có sử dụng đất;*

c) *Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này".*

Tại Điều 23 Luật Nhà ở quy định hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại gồm:

"1. *Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại.*

...

4. *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 nêu trên, việc chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chỉ áp dụng đối với trường hợp sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở thương mại.

2. Theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà ở thì:

"a) *Đối với khu vực đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; thời gian và quy trình đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá...*

b) Đối với khu vực chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có nhiều nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia làm chủ đầu tư; trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại Điểm này. Thời gian và quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu".

Theo nội dung văn bản số 1394/UBND-KTTH ngày 5/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thông Thuận được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho thuê thửa đất tại góc đường Ngô Gia Tự - Cao Bá Quát, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm để làm nhà máy chế biến thủy sản Thông Thuận. Theo đó, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thông Thuận chỉ có quyền sử dụng khu đất này vào mục đích làm nhà máy chế biến thủy sản (đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp chứ không phải đất ở).

Do vậy, nếu cho phép triển khai dự án nhà ở thương mại trên thửa đất tại góc đường Ngô Gia Tự - Cao Bá Quát, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thông Thuận không thuộc trường hợp được áp dụng hình thức chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo điểm c khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở. Hiện trạng, khu đất có tài sản của Công ty chưa thực hiện di dời, bồi thường, giải phóng mặt bằng nên việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại khu đất này thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP nêu trên và pháp luật về đấu thầu.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc lựa chọn chủ đầu tư khi di dời nhà máy chế biến thủy sản Thông Thuận để cho phép đầu tư nhà ở thương mại trên khu đất tại góc đường Ngô Gia Tự - Cao Bá Quát, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận: *ly*

- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh