

Số: 1118/BXD-QLN
V/v hướng dẫn quy định pháp
luật về nhà ở xã hội

Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2022

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 349/SXD-PTĐT ngày 03/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng đề nghị hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở quy định: *“Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án”*.

- Tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực từ ngày 01/4/2021) quy định: *“Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan”*.

- Tại Điều 8 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: *“Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở: (1) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan; (2) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này; (3) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại cùng một địa điểm thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như quy định tại mục 1 Chương II Thông tư này”*.

- Tại điểm c khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (có hiệu lực từ ngày 26/3/2021) quy định: *“Đối với các dự án đầu tư quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư và các dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a và b khoản này, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều này”*.

- Tại khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định: *“Đối với các dự án đầu tư quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: (a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất là nhà đầu tư đang sử dụng đất do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc do nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, khu vực đất do nhà đầu tư đang sử dụng không thuộc Danh mục dự án cần 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 đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, trừ trường hợp đang sử dụng đất do được gia hạn hoạt động dự án đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều 27 của Nghị định này; (b) Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai; (c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao; (d) Các dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều này; (đ) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và pháp luật có liên quan”*.

- Tại khoản 6 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định: *“Thẩm quyền, hồ sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại các Điều 30, 31, 32 và 33 Nghị định này”*.

- Tại khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: *“Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng”*. Nội dung này đã được sửa đổi tại điểm a khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020, cụ thể là: *“Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã.”*

- Tại khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung năm 2020 (sửa đổi, bổ sung Điều 7 Luật Xây dựng năm 2014) có quy định: *“Đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy*

định tại các điểm a, b và c khoản này (sau đây gọi là dự án sử dụng vốn khác) mà pháp luật về đầu tư có quy định phải lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án, chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thì các nhà đầu tư có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư làm chủ đầu tư. Trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan”.

Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng nghiên cứu các quy định nêu trên để thực hiện đúng trình tự, thủ tục việc lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 349/SXD-PTĐT ngày 03/3/2022 đề Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng 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
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng