

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1631/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 2022

V/v: ý kiến về hồ sơ đề nghị điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Đài Bắc Hotel tại tổ 25, phường Phan Đình Phùng, TP. Thái Nguyên.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 400/SXD-QLN&PTĐT ngày 23/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc báo cáo xin ý kiến hướng dẫn đối với hồ sơ đề nghị điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Đài Bắc Hotel tại tổ 25, phường Phan Đình Phùng, TP. Thái Nguyên (Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo báo cáo của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên tại văn bản số 400/SXD-QLN&PTĐT và hồ sơ kèm theo thì Dự án do Công ty Cổ phần đầu tư Đài Bắc làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 17121000082 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 28/8/2009 không có mục tiêu xây dựng nhà ở thương mại và trong Dự án không có đất ở; Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CT04642 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 10/8/2015 có diện tích sử dụng đất là 8288,0m², mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ, hình thức sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 28/8/2059.

Tại Khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 của Luật số 03/2022/QH15 về 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 quy định một trong các hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư 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”.

Đối chiếu quy định pháp luật nêu trên, trường hợp chủ đầu tư Dự án đề nghị được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại thì cần phải đáp ứng điều kiện là có quyền sử dụng đất ở hoặc 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. Nếu Dự án đề nghị không đáp ứng điều kiện nêu trên thì phải thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về hồ sơ đề nghị điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Đài Bắc Hotel tại tổ 25, phường Phan Đình Phùng, TP. Thái Nguyên. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (02b)

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng