

Số: 2040/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 08 tháng 6 năm 2022

V/v trả lời văn bản số 410/CV-PC1-BDS ngày 04/5/2022 của Công ty CP tập đoàn PC1

Kính gửi: Công ty Cổ phần tập đoàn PC1

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 410/CV-PC1-BDS ngày 04/5/2022 của Công ty Cổ phần tập đoàn PC1 (sau đây gọi tắt là Công ty PC1) đề nghị hướng dẫn điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án

Theo nội dung văn bản số 410/CV-PC1-BDS và tài liệu kèm theo thì Công ty PC1 đang quản lý, sử dụng khu đất tại xã Yên Thường, huyện Gia Lâm, có diện tích 9.775,18 m² (gồm 122,6 m² đất ở nhận chuyển nhượng từ 2 hộ dân và 9.629 m² đất trụ sở làm việc cho các đơn vị trực thuộc nhà xưởng được UBND thành phố Hà Nội cho thuê đất trả tiền hàng năm) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) đối với diện tích nêu trên (122,6 m² đất ở: Giấy CNQSDĐ số 1130/2006/QĐ-UB/0195/2006 cấp ngày 12/12/2006 và số 353/QĐ-UB/0003/2007 cấp ngày 18/4/2007; 9.629 m² đất trụ sở làm việc: Giấy CNQSDĐ số C1888616 ngày 18/9/2017). Ngày 24/12/2020, UBND huyện Gia Lâm thu hồi 2.621,2 m² đất để thực hiện Dự án Xây dựng tuyến đường theo quy hoạch đường Yên Viên - Đình Xuyên - Phù Đổng đến hết địa bàn huyện Gia Lâm nên phần diện tích còn lại Công ty đang quản lý, sử dụng là 6.796,64 m², trong đó bao gồm 122,6 m² đất ở.

Do diện tích còn lại không còn đủ điều kiện để Công ty PC1 bố trí cơ sở sản xuất và theo Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 9/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5.000 thì khu đất nêu trên có chức năng là nhà ở dân cư mới nên Công ty PC1 đang nghiên cứu lập Dự án nhà ở thương mại tại khu đất nêu trên.

2. Ý kiến Bộ Xây dựng

Theo quy định tại Điều 22 của Luật Nhà ở 2014 thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

- Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Đấu thầu dự án có sử dụng đất;
- 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 điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở 2014 như sau: *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.*

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 của Luật Xây dựng sửa đổi 2020 (sửa đổi, bổ sung Điều 7 của Luật Xây dựng 2014) đã quy định: “...*trường hợp pháp luật có liên quan có quy định về 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*”.

Trên cơ sở các quy định của Luật Nhà ở 2014 và sửa đổi, bổ sung tại Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng 2020 nêu trên, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, trong đó tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định này đã sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trong đó quy định để được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận/chỉ định nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại thì có 03 trường hợp:

- (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.*

Hiện nay, theo quy định tại Điều 4 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 (có hiệu lực thi hành từ 01/3/2022), trong đó đã tiếp tục sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở 2014 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.”

Mặt khác, 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 PC1 có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở, 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 Hà Nội theo quy định và Công ty có quyền sử dụng đất ở đáp ứng quy định tại Điều 4 của Luật số 03/2022/QH15 thì thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 410/CV-PC1-BDS ngày 04/5/2022. Đề nghị Công ty Cổ phần tập đoàn PC1 nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

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

Nơi nhận:

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng