

V/v hướng dẫn thực hiện thủ
tục công nhận chủ đầu tư dự án
xây dựng nhà ở thương mại

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1072/SXD-QLN ngày 23/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương đề nghị hướng dẫn về thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014 (Nghị định số 30/2021/NĐ-CP). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại

Tại điểm b khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi bổ sung điểm c khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở năm 2014) đã quy định: *“Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng. Chính phủ quy định chi tiết điểm này”*.

Tại điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở 2014) đã quy định về hình thức sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại là: *“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 sang làm đất ở”*.

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 7 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 thì *“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”*.

Trên cơ sở các quy định đã được sửa đổi của Luật Nhà ở 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020 nêu trên, tại khoản 1 và khoản 3 Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP) đã quy định cụ thể như sau: (1) nhà đầu tư trúng đấu thầu hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai 2013 và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì nhà đầu tư đó

được làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại; (2) trường hợp có nhiều nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư thì các nhà đầu tư này có thể ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 4 Điều này.

Như vậy, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP đã có quy định về việc công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Tuy nhiên, theo khoản 3, khoản 4 Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP) thì Nhà nước chỉ thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư, không thực hiện công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp đấu giá, đấu thầu dự án.

2. Về việc nộp hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư dự án

Theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP) thì việc công nhận chủ đầu tư dự án chỉ thực hiện trong trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư và có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định. Do đó, trong hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1072/SXD-QLN ngày 23/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng