

Số: 462/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2022

V/v hướng dẫn một số vướng mắc về thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh An Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4716/SXD-QLN&HTKT ngày 21/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang đề nghị hướng dẫn xử lý vướng mắc về việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đầu tư và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về vấn đề này, ngày 17/8/2021, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3261/BXD-HĐXD trả lời Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Theo đó, việc phân định dự án xây dựng khu đô thị và dự án xây dựng nhà ở là để thực hiện các trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng theo pháp luật về xây dựng.

2. Theo quy định tại Điều 2 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Luật Nhà ở 2014) quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở gồm: (1) dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở; (2) dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn; (3) dự án đầu tư xây dựng sử dụng đất hỗn hợp có diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở và (4) dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Tại Khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 quy định nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

Tại Khoản 1 Điều 108 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung điểm b, Khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư) quy định dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ.

Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên thì dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu nhà ở là dự án có sử dụng đất để xây dựng các công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng, trong đó có nhà ở thương mại.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 4716/SXD-QLN&HTKT của Sở Xây dựng tỉnh An Giang đề nghị hướng dẫn vướng mắc

liên quan đến việc xác định dự án nhà ở, khu dân cư, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh An Giang 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 &  
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

(đã ký)

**Bùi Xuân Dũng**