

Số: 5471/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2022

V/v trả lời văn bản số
2628/SKHĐT-DN ngày 6/9/2022
của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành
phố Đà Nẵng

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2628/SKHĐT-DN ngày 06/9/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng kèm theo hồ sơ 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 2628/SKHĐT-DN và tài liệu gửi kèm thì Công ty Cổ phần Virtours Land (gọi tắt là Công ty) đang làm các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư để thực hiện Dự án Khu phức hợp Hoàng Văn Thái Plaza với mục tiêu đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại và chung cư cao cấp với quy mô 02 tầng hầm và 29 tầng nổi. Dự án này được triển khai trên khu đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Virtours Land có diện tích 8.723,5m (gồm 143,9 m² đất ở do nhận chuyển nhượng và đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 340430394 ngày 15/8/2003 và 8.579,6m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thông qua nhận chuyển nhượng và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 451922 ngày 10/4/2007).

Dự án nêu trên đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4725/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 và điều chỉnh tại Quyết định số 3362/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của Ủy ban nhân dân Quận Liên Chiểu; đã được xác định trong kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của UBND quận Liên Chiểu; có trong Kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2021-2025 (tại Quyết định số 7621/KH-UBND ngày 19/11/2020 của UBND TP. Đà Nẵng, văn bản số 4372/UBND-SXD ngày 15/7/2021 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng).

Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn trường hợp Công ty thực hiện dự án trên diện tích đất ở và đất khác thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty thì có 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 theo quy định của Luật Đầu tư 2020, Luật Nhà ở 2014, Luật số 03/2022/QH15 hay không?

2. Ý kiến Bộ Xây dựng

Theo quy định tại Điều 22 của Luật Nhà ở 2014, điểm b khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 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;
- 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.

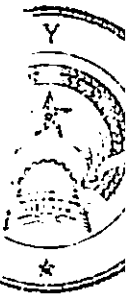
Tại điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở 2014 như sau: *Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở.*

Tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ 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 nhà đầu tư phải có quyền sử dụng đất thuộc một trong ba 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, 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) 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.”.

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.

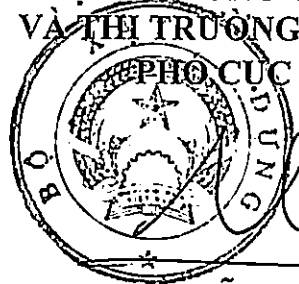
Do đó, trường hợp Công ty Cổ phần Virtours Land có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan, khu vực thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, dự án có trong kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố Đà Nẵng như nêu trong văn bản số 2628/SKHĐT-DN của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Virtours Land 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 2628/SKHĐT-DN ngày 6/9/2022 đề Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Công ty Virtours Land;
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG ✓



Nguyễn Mạnh Khởi