

Kính gửi: Công Thông tin điện tử Chính phủ

Bộ Xây dựng nhận được nội dung câu hỏi của công dân Nguyễn Thị Mỹ Hiền (địa chỉ số 62/8 Phan Chu Trinh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam) qua Công Thông tin điện tử Chính phủ, Văn phòng Chính phủ đề nghị hướng dẫn về việc tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng các khu dân cư do Trung tâm phát triển quỹ đất làm chủ đầu tư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:


1. Theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 17 của Luật Nhà ở 2014 thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở. Như vậy, đối chiếu với quy định nêu trên thì dự án có sử dụng đất để xây dựng nhà ở là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, do đó thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở 2014.

2. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở 2014 thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thực hiện thông qua 03 hình thức: (1) đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, (2) đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu và (3) chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 của Luật Nhà ở.

Để hướng dẫn quy định nêu trên thì tại Khoản 1 Điều 18 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã quy định: đối với khu vực đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp khu đất đấu giá thuộc khu vực đã được quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án thì các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực này phải có đủ 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 và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công dân về việc tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng các khu dân cư, đề nghị Cổng Thông tin điện tử Chính phủ đăng tải, trả lời đề Bà Nguyễn Thị Mỹ Hiền được biết và đối chiếu trường hợp cụ thể của mình với quy định của pháp luật để thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b). 

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
& THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG**




Nguyễn Mạnh Khởi