

Số : **1724** /BXD-HĐXD

Hà Nội, ngày **20** tháng **5** năm 2022

V/v phúc đáp văn bản số 51/CV-BQL  
ngày 01/4/2022 của Công ty Cổ phần  
BQL Real, tỉnh Vĩnh Phúc

Kính gửi: Công ty Cổ phần BQL Real

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 51/CV-BQL ngày 01/4/2022 của Công ty Cổ phần BQL Real, tỉnh Vĩnh Phúc về việc hướng dẫn chính sách pháp luật tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về quy định của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, trong đó có bổ sung quy định về dự án đầu tư xây dựng khu đô thị tại điểm d khoản 1 Điều 1 (bổ sung khoản 15a Điều 3) như sau: “*Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.*”.

Khoản 8 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (sửa đổi, bổ sung Điều 49) quy định về phân loại dự án đầu tư xây dựng (bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị); trong đó, nội dung phân loại cụ thể các dự án đầu tư xây dựng sẽ do Chính phủ quy định chi tiết theo quy định tại khoản 6 Điều này.

Quy định chi tiết việc phân loại dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đã được quy định tại điểm 1(a) Mục VII Phụ lục IX Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng như sau:

“a) *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở;*

b) *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị không có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các công trình xây dựng khác có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên.*”.

Như vậy, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng đã sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm phân định rõ ràng giữa dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng nhà ở, làm cơ sở thực hiện việc quản lý chuyên ngành theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với Khu đô thị.

2. Về phản ánh tác động của quy định phân loại Khu đô thị tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP lên các quy định của pháp luật đất đai và đầu tư.

Nhà đầu tư phản ánh Nghị định số 15/2021/NĐ-CP làm thay đổi việc áp dụng các quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật đất đai 2013, trong đó quy định các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: Dự án xây dựng Khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn. Thủ tục lựa chọn Nhà đầu tư đối với các Dự án này được thực hiện theo trình tự và thủ tục đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Bộ Xây dựng ghi nhận ý kiến của Công ty Cổ phần BQL Real để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật.

Việc không định nghĩa riêng “Khu đô thị mới” tại pháp luật về đất đai mà tham chiếu định nghĩa tại pháp luật về quy hoạch, xây dựng và việc áp dụng chuyển tiếp cho các dự án, đề nghị Công ty Cổ phần BQL Real liên hệ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần BQL Real nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- TT. Lê Quang Hùng (để báo cáo);
- UBND tỉnh Vĩnh Phúc (để biết)
- Cục PTĐT, Vụ PC (để phối hợp);
- Lưu: VP, HĐXD (LĐD).

**TL. BỘ TRƯỞNG**  
**KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ**  
**HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Phạm Như Huy**