

Số: **2875**/BKHDĐT-PC

V/v chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Hà Nội, ngày **04** tháng **5** năm 2022

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh

Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhận được công văn số 3574/SKHĐT-HTĐT ngày 13/12/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh đề nghị hướng dẫn về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Về vấn đề này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

Theo quy định tại các điểm a và b khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Tuy nhiên, đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà đầu tư còn phải tuân thủ các yêu cầu, điều kiện quy định tại khoản 1<sup>1</sup> và khoản 4 Điều 23 của Luật Nhà ở. Theo quy định này, các hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại bao gồm: (i) nhà đầu tư có quyền sử dụng **đất ở**; hoặc **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; (ii) nhận chuyển quyền sử dụng **đất ở** theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng *“đất ở và đất khác không phải là đất ở”*, hoặc *“đất khác không phải là đất ở”* là chưa phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở.

Theo quy định tại Điều 175 Luật Nhà ở, Bộ Xây dựng có trách nhiệm ban

<sup>1</sup> được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 4 Luật 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.

hành, tổ chức và hướng dẫn thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền. Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh trao đổi với Bộ Xây dựng để được hướng dẫn cụ thể về nội dung liên quan đến quy định nêu trên của Luật Nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh nghiên cứu, thực hiện theo quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các Vụ: GSTĐ; KCHT;
- Lưu VT, PC. 2

**TL. BỘ TRƯỞNG  
CHÁNH VĂN PHÒNG**



**Nguyễn Văn Đoàn**