

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **286** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **18** tháng 12 năm 2018

V/v trả lời kiến nghị của Ông
Nguyễn Thành Ân

Kính gửi: Ông Nguyễn Thành Ân

Địa chỉ: Phòng 1&2, tầng 11, tòa nhà Saigon Centre, 67 Lê Lợi, phường Bến
Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Email: thanhan.1986@yahoo.com;
điện thoại: 0977.262.263

ÔNG VĂN ĐẾN

Ngày **21/12**

chuyên: **ĐMDN + CN + TDT**

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 11508/VPCP-ĐMDN ngày 26/11/2018 của Văn phòng Chính phủ, chuyên kiến nghị của Ông Nguyễn Thành Ân về việc chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại khi có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Do trong nội dung kiến nghị của Ông Nguyễn Thành Ân chưa nêu rõ cơ sở pháp lý của dự án xây dựng nhà ở thương mại trên khu đất có diện tích 10.000 m² (trong đó diện tích đất ở theo quy hoạch được duyệt là 4.000 m²), do vậy, về kiến nghị của Ông Nguyễn Thành Ân, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Trường hợp nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản hoặc một phần dự án bất động sản thì thực hiện theo các quy định từ Điều 48 đến Điều 53 của Luật Kinh doanh bất động sản. Trong trường hợp này thì Doanh nghiệp nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án hoặc một phần Dự án là chủ đầu tư Dự án, phần Dự án nhận chuyển nhượng, không phụ thuộc vào tỷ lệ diện tích đất ở của Dự án, phần dự án nhận chuyển nhượng.

2. Trường hợp không phải nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, nếu Doanh nghiệp sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất 10.000 m² để xây dựng nhà ở thương mại thì được chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 22 và Điều 23 của Luật nhà ở (pháp luật về nhà ở không quy định về tỷ lệ đất ở của dự án là bao nhiêu thì được chỉ định chủ đầu tư dự án).

Do vậy, trường hợp Doanh nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy hoạch được duyệt có tổng diện tích 10.000 m², trong đó diện tích đất ở là 4.000 m², 6.000 m² không phải là đất ở, thì Doanh nghiệp này không thuộc diện được chỉ định chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 22 và Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014.

3. Liên quan đến việc sử dụng đất để thực hiện các dự án nói chung (trong

đó có dự án xây dựng nhà ở thương mại) mà không thực hiện nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, không thuộc diện sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở thì Doanh nghiệp được tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư nói chung, thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại nói riêng theo quy định của pháp luật về đất đai (trong đó có trường hợp tiếp cận đất đai thông qua hình thức doanh nghiệp đang sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án, doanh nghiệp tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất không phải là đất ở, sau đó xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở). Đối với những trường hợp này, đề nghị ông có văn bản hỏi Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể theo thẩm quyền.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị của Ông Nguyễn Thành Ân./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- VPCP (để biết);
- Phòng TM & CN Việt Nam (để biết);
- Lưu: VT, Vụ Pháp chế, Cục QLN (3b)

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



★ Vũ Văn Phấn