

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2352/BXD-QLN

V/v hướng dẫn việc thực hiện nghĩa vụ dành quỹ đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của chủ đầu tư cấp II khi nhận chuyển nhượng của chủ đầu tư cấp I

Hà Nội, ngày 25 tháng 9 năm 2014

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Song Lập

Ngày 16/9/2014, Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Song Lập có văn bản số 07/2014/CV-SONG LẬP đề nghị hướng dẫn việc thực hiện nghĩa vụ dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội khi nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở tại dự án Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh từ chủ đầu tư cấp I là Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật công nghệ môi trường Sài Gòn. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo và hồ sơ kèm theo văn bản số 07/2014/CV-SONG LẬP của Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Song Lập (Công ty Song Lập) thì Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở tại dự án Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh từ chủ đầu tư cấp I là Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật công nghệ môi trường Sài Gòn (Công ty Edico), đã được Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh thừa ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ đất ở tại Dự án là 79.907,8 m². Tại các văn bản do cơ quan có thẩm quyền của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về giao chủ đầu tư và quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án, cụ thể như: Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 12/7/2005 và số 814/QĐ-UBND ngày 03/3/2009 của UBND Thành phố, giao Công ty Edico làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; UBND quận 9 thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 18/9/2013, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4479/QĐ-UBND ngày 08/9/2014, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 đối với Dự án, trong cơ cấu sử dụng đất của Dự án không có mục quỹ đất hoặc quỹ nhà ở xã hội,.... Nay Công ty Song Lập đề nghị hướng dẫn việc thực hiện nghĩa vụ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của chủ đầu tư cấp II khi nhận chuyển nhượng của chủ đầu tư cấp I là Công ty Edico.

2. Theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và nhà ở thì chủ đầu tư cấp II sau khi nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư cấp I sẽ được thừa hưởng các quyền lợi và nghĩa vụ của chủ đầu tư cấp I. Theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì: Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định 188/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó (chủ đầu tư mới) có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương hoặc nộp bằng tiền tương đương theo quy định (Khoản 4 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ).

Căn cứ vào các quy định nêu trên, sau khi Công ty Song Lập được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép việc nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh từ chủ đầu tư cấp I là Công ty Edico, Công ty Song Lập thực hiện thủ tục xin công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư thì Công ty không phải thực hiện nghĩa vụ dành quỹ đất ở hoặc diện tích sàn nhà ở để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ.

Trên đây là ý kiến Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 07/2014/CV-SONG LẬP của Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Song Lập./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Trịnh Đình Dũng (để B/C);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Sở XD TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, QLN(2b).

(đã ký)

Nguyễn Trần Nam