

Số: 100/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 03 tháng 5 năm 2019

V/v Trả lời văn bản số  
13/2019/CV-NT; số 14/2019/CV-  
NT của Công ty TNHH Đầu tư  
Cao ốc và Thương mại Nha  
Trang

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc và Thương mại Nha Trang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 13/2019/CV-NT ngày 20/3/2019 và số 14/2019/CV-NT ngày 28/3/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc và Thương mại Nha Trang (Công ty), đề nghị có ý kiến về việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội đối với dự án Chung cư 50 Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Dự án). Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Thông tin về Dự án**

Theo nội dung tại văn bản số 14/2019/CV-NT của Công ty và các tài liệu kèm theo thì Dự án có quy mô 5.507,15 m<sup>2</sup> (khoảng 0,55 ha), được UBND tỉnh Khánh Hòa: công nhận cho Công ty làm chủ đầu tư tại văn bản số 3013/UB ngày 24/9/2003 (thời điểm Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê có hiệu lực thi hành); giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ lô đất số 50 Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho Công ty để thực hiện Dự án và hưởng ưu đãi theo quy định của Nghị định số 71/2001/NĐ-CP, trong đó Công ty thực hiện việc bồi thường tài sản trên đất (Quyết định số 3270/QĐ-UB ngày 23/10/2003; số 3576/QĐ-UB ngày 11/11/2003; số 1469/QĐ-UB ngày 26/5/2004); đồng ý chủ trương cho phép Công ty được thực hiện phần khối nhà chung cư của Dự án theo Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị tại văn bản số 4684/UBND ngày 9/9/2009; điều chỉnh thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng và kiến trúc công trình tại văn bản số 6009/UBND ngày 11/11/2010; phê duyệt cơ cấu sử dụng đất, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất và xác định loại đất của Dự án tại Quyết định số 3745/QĐ-UBND ngày 22/12/2015 (thời điểm Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành), trong đó, tổng diện tích đất của Dự án là 5.507,15 m<sup>2</sup>, diện tích đất xây dựng chung cư nhà ở xã hội là 1.857 m<sup>2</sup>, diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại (nhà liên kết) là 1.527,86 m<sup>2</sup>, diện tích đất xây dựng đường giao thông, sân bãi, cây xanh là 2.104,29 m<sup>2</sup>. Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại của Dự án và đang thực hiện các thủ tục để tiếp tục triển khai Dự án.

Hiện nay, Công ty đề nghị điều chỉnh phương án kiến trúc, quy hoạch của Dự án, trong đó đề nghị điều chỉnh hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại Dự án từ dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội sang dành diện tích sàn nhà ở trong Dự án để làm quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Công ty cam kết nộp tiền sử dụng đất bổ sung theo quy định trong trường hợp được cho phép điều chỉnh Dự án.

## **2. Về quy định dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội**

Theo quy định về điều khoản chuyên tiếp, tại khoản 1 Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014 thì *“Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án do Nhà nước điều chỉnh lại quy hoạch đã phê duyệt hoặc trường hợp phải dành diện tích đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội hoặc phải dành diện tích nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật này”*.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 80 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì *“Trường hợp dự án xây dựng nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 182 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư phải điều chỉnh lại nội dung dự án; trường hợp nội dung điều chỉnh phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này trước khi phê duyệt điều chỉnh bổ sung dự án và triển khai thực hiện”*.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

Đối chiếu các quy định nêu trên, trường hợp Dự án phát triển nhà ở thương mại - Chung cư 50 Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang do Công ty làm chủ đầu tư đã được triển khai trước thời điểm Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực, nếu Dự án không thuộc diện bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; không bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp

luật về đầu tư và được cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Khánh Hòa chấp thuận điều chỉnh nội dung Dự án theo quy định của Luật, Nghị định này; Dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì Công ty được lựa chọn một trong ba hình thức để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại Dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, trong đó có hình thức chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội là phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 13/2019/CV-NT ngày 20/3/2019 và 14/2019/CV-NT ngày 28/3/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc và Thương mại Nha Trang, đề nghị Công ty báo cáo các cơ quan chức năng của tỉnh Khánh Hòa để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

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

(đã ký)

**Vũ Văn Phấn**