

Số: **142**/BXD-QLNHà Nội, ngày **20** tháng **6** năm 2019V/v trả lời văn bản số
3866/SXD-QLN ngày 22/5/2019
của Sở Xây dựng Đà Nẵng

Kính gửi: Sở Xây dựng Đà Nẵng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3866/SXD-QLN ngày 22/5/2019 của Sở Xây dựng Đà Nẵng, đề nghị hướng dẫn về tỷ lệ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để bán và nhà ở xã hội để cho thuê trong Dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu dân cư An Trung 2 tại đường Ngô Quyền, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin về Dự án

Theo trình bày tại công văn nêu trên của Sở Xây dựng, Dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu dân cư An Trung 2 tại đường Ngô Quyền, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là Dự án) được UBND thành phố Đà Nẵng đồng ý chủ trương giao Liên danh Công ty Cổ phần Đức Mạnh, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579 (sau đây gọi tắt là Liên danh DMC-579) làm chủ đầu tư để phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại đô thị, triển khai theo Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ với quy mô: gồm 03 khối nhà chung cư, tổng số 957 căn hộ.

Ngày 16/3/2015, UBND thành phố Đà Nẵng có văn bản số 1842/UBND-QLĐT, thống nhất tiến độ triển khai dự án, đơn giá bán nhà ở xã hội với phương án bán 100% số lượng nhà ở cho các đối tượng theo quy định. Chủ đầu tư đã bán và bàn giao căn hộ tại khối nhà C với đơn giá đã được phê duyệt theo phương án bán 100% nhà ở xã hội (không được giảm giá với phần kinh doanh thương mại), đang triển khai thi công phần móng và chưa bán nhà ở tại khối A, khối B.

Hiện nay, Liên danh DMC-579 đề nghị UBND thành phố xem xét, điều chỉnh dự án được áp dụng 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.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 thì: *các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp*

và các dự án phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại đô thị đã được triển khai theo quy định của Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 và Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ, nhưng chủ đầu tư đề nghị thay đổi được áp dụng theo quy định tại Nghị định này thì phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Tại khoản 1 và 2 Điều 13 Luật Đầu tư 2014 có quy định: trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư cao hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư đang được hưởng thì nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của văn bản pháp luật mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án, trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư thấp hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư được hưởng trước đó thì nhà đầu tư được tiếp tục áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định trước đó cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án.

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, trường hợp UBND Thành phố xem xét chấp thuận cho phép dự án được áp dụng các quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 thì cần phải xem xét, áp dụng cho cả dự án. Theo đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở 2014, điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, trường hợp tổng diện tích sàn nhà ở trong dự án nhà ở xã hội là 100% thì diện tích sàn để kinh doanh thương mại theo quy định là 20%; diện tích sàn nhà ở xã hội còn lại 80% ($100\% - 20\% = 80\%$) và diện tích sàn nhà ở xã hội để cho thuê là 20% của tổng diện tích sàn nhà ở xã hội, **tương đương với 16%** tổng diện tích sàn nhà ở trong dự án ($20\% \times 80\% = 16\%$).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Quý Sở báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng chỉ đạo, giải quyết theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND Thành phố Đà Nẵng (để biết);
- CT. Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

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



Vũ Văn Phấn