

## **BỘ XÂY DỰNG**

## **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 175/BXD-QLN  
V/v trả lời văn bản số  
286/19/CV-HG ngày 28/6/2019  
của Công ty TNHH Hoàng Gia

Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Hoàng Gia

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 286/19/CV-HG ngày 28/6/2019 của Công ty TNHH Hoàng Gia, đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Về cách tính diện tích sử dụng căn hộ, lô gia, hộp kỹ thuật trong nhà chung cư**

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 101 của Luật Nhà ở năm 2014 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1/7/2015) thì diện tích sử dụng căn hộ trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Theo quy định của pháp luật nêu trên thì kể từ ngày 01/7/2015, diện tích sử dụng căn hộ chỉ xác định theo một cách tính duy nhất là xác định theo kích thước thông thủy (pháp luật về nhà ở không quy định việc các bên được thỏa thuận xác định theo cách tính tim tường).

- Luật Nhà ở năm 2014 chỉ quy định cụ thể cách tính **diện tích ban công** mà không có quy định cụ thể về cách tính **diện tích lô gia**. Trong thực tế thì việc thiết kế lô gia cũng rất đa dạng về hình thức kiến trúc, kích thước, vật liệu... Do chưa có quy định của pháp luật nên khi tính diện tích lô gia thì khách hàng (bên mua) và chủ đầu tư (bên bán) có thể thỏa thuận, thống nhất và phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã ký kết.

- Theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở năm 2014 thì hộp kỹ thuật thuộc sở hữu chung, khi tính diện tích sử dụng căn hộ thì không tính diện tích sàn có hộp kỹ thuật. Việc xác định diện tích sàn hộp kỹ thuật căn cứ theo thiết kế hộp kỹ thuật được xác định tại hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định.

### **2. Về việc áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng**

Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định một số tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; quy định tại khoản này không áp dụng đối với căn hộ chung cư nhà ở xã hội do các chủ đầu tư xây dựng theo dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 286/19/CV-HG ngày 28/6/2019 của Công ty TNHH Hoàng Gia. Đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

**Vũ Văn Phần**