

Số: 1489/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 29 tháng 4 năm 2022

V/v xác định giá bán nhà ở
thuộc sở hữu Nhà nước được
cải tạo, xây dựng lại.

Kính gửi: Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 2709/SXD-QLN&CS ngày 22/3/2022 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn về phương thức xác định giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước sau khi cải tạo, xây dựng lại theo giá bảo toàn vốn. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về nội dung công văn số 2709/SXD-QLN&CS

Theo nội dung công văn số 2709/SXD-QLN&CS của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì trên địa bàn có một số nhà chung cư đã được cải tạo, xây dựng lại và bố trí cho người thuê nhà ở trước đây được tiếp tục thuê nhà ở sau khi đã cải tạo, xây dựng lại; ngoài ra, còn có một số trường hợp khác cũng được Thành phố bố trí thuê tại các nhà chung cư này.

Theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng thì: *“Trường hợp nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại thì đối với phần diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở trước khi được cải tạo, xây dựng lại được áp dụng giá bán nhà ở cũ quy định tại Điều 65, Điều 70 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; đối với phần diện tích nhà ở được bố trí tăng thêm sau khi được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại (nếu có) thì giá bán được xác định bảo đảm nguyên tắc thu hồi vốn đầu tư xây dựng”*.

Sở Xây dựng đề nghị Bộ Xây dựng có hướng dẫn 02 nội dung: (1) về phương pháp và công thức cụ thể để tính giá bán nhà ở đối với diện tích tăng thêm bảo đảm nguyên tắc thu hồi vốn theo quy định của Thông tư số 19/2016/TT-BXD và (2) hướng dẫn việc xử lý đối với các trường hợp được bố trí thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nhưng không phải là người thuê nhà ở cũ trước đây (như trường hợp bố trí tái định cư tại các dự án khác, trường hợp bố trí do Nhà nước hỗ trợ khi trung mua nhà ở của người dân, hỗ trợ nhà cho người dân thuộc diện khó khăn...).

2. Ý kiến Bộ Xây dựng

(1) Về giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đối với phần diện tích tăng thêm sau khi đã cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Tại Điều 25 Thông tư số 19/2016/TT-BXD đã quy định cụ thể: giá bán đối với phần diện tích tăng thêm sau khi được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại phải bảo đảm theo nguyên tắc thu hồi vốn đầu tư xây dựng.

Tại điểm d khoản 1 Điều 40 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (đối với địa phương là UBND cấp tỉnh) có thẩm quyền ban hành hoặc quyết định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Do đó, đề nghị Sở Xây dựng báo cáo UBND Thành phố xem xét quyết định giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

(2) Về việc xử lý các trường hợp được bố trí sử dụng nhà ở sau khi Nhà nước cải tạo, xây dựng lại (áp dụng cho các đối tượng không phải là người thuê nhà ở cũ trước đây):

Theo Điều 80 của Luật Nhà ở 2014 thì các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, bao gồm nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở cũ. Tại các Điều 82, 83 của Luật Nhà ở đã quy định việc thực hiện quản lý đối với từng loại nhà ở (về đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở, giá thuê, thuê mua, bán nhà ở, việc quản lý vận hành...).

Do đó, đề nghị Sở Xây dựng Thành phố rà soát, đối chiếu các trường hợp cụ thể trên địa bàn với quy định cụ thể của pháp luật để thực hiện cho thuê, thuê mua hoặc bán nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2709/SXD-QLN&CS của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Sở Xây dựng báo cáo UBND Thành phố thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng