

## **BỘ XÂY DỰNG**

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

Số: 223/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2021

V/v trả lời văn bản số  
12664/SXD-KTXD ngày  
25/12/2020 của Sở Xây dựng  
Thành phố Hà Nội

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 12664/SXD-KTXD ngày 25/12/2020 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn phương án xác định giá bán nhà ở xã hội sau 5 năm cho thuê và đã quyết toán dự án Khu nhà ở xã hội tại Lô đất N01, N02, N03, N04 và N06 Khu đô thị mới Đặng Xá 2, Gia Lâm, Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Thông tin dự án**

Theo văn bản số 12664/SXD-KTXD của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thì Dự án Khu nhà ở xã hội tại Lô đất N01, N02, N03, N04 và N06 Khu đô thị mới Đặng Xá 2 có tổng diện tích sàn xây dựng là 135.818 m<sup>2</sup>, trong đó tổng diện tích căn hộ là 86.763m<sup>2</sup>, bao gồm 1.466 căn hộ. Trong đó có: 18.244 m<sup>2</sup> căn hộ thương mại để bán (tương đương 313 căn); 16.265 m<sup>2</sup> căn hộ nhà ở xã hội để bán (tương đương 883 căn) và 16.265 m<sup>2</sup> căn hộ nhà ở xã hội cho thuê (tương đương 270 căn hộ).

Dự án đã bàn giao đưa vào sử dụng tháng 04/2015 và được Liên ngành thành phố xem xét thẩm định giá bán và giá cho thuê, thuê mua ngày 05/8/2014 theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 15 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và điểm d khoản 1 Điều 18 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ. Quỹ căn nhà ở xã hội cho thuê bàn giao quý II năm 2015 đến nay đã đủ 05 năm cho thuê để tổ chức thực hiện bán theo quy định.

Tại thời điểm hiện tại, việc xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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.

Do đó, Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn một số vướng mắc trong quá trình xây dựng phương án giá bán đối với các căn cho thuê nhà ở xã hội sau thời gian cho thuê 05 năm tại Dự án nêu trên.

### **2. Ý kiến của Bộ Xây dựng**

2.1. Về thời gian khấu hao và việc xác định lại giá bán đối với các căn nhà ở xã hội cho thuê được phép bán:

Tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: “*Chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê; sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê thì chủ đầu tư dự án được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê hoặc đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở theo giá bán quy định tại Điều 21 của Nghị định này*”.

Tại khoản 4 Điều 7 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 20/10/2020 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định: “*Việc xác định giá bán đối với nhà ở đối với nhà ở xã hội cho thuê khi được phép bán theo quy định thì giá bán phải giảm trừ phần chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã thuê*”.

Tại khoản 4 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan chức năng trực thuộc thực hiện thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên phạm vi địa bàn*”.

Như vậy, việc xác định giá bán các căn nhà ở xã hội cho thuê được phép bán tại Dự án nêu trên phải đảm bảo các nguyên tắc quy định tại Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ; đồng thời, giá bán phải giảm trừ phần chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã thuê và khung thời gian trích khấu hao của công trình được xác định theo phương án giá đã trình và được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

2.2. Về thời điểm xác định lại giá bán đối với các căn cho thuê nhà ở xã hội sau thời gian 05 năm cho thuê và việc hoàn trả, bù đắp lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 thì *đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê; chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi xây dựng nhà ở để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê và được bán nhà ở này cho người đang thuê theo quy định về bán nhà ở xã hội sau thời hạn 05 năm cho thuê*.

Tại điểm đ khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng có quy định: “*Căn cứ nguyên tắc xác định giá quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản này, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thẩm định. Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định thì*

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị. Cơ quan được giao thẩm định chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả và thời hạn thực hiện thẩm định.*

*Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, cơ quan được giao thẩm định giá có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có). Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.*

*Nếu quá thời hạn nêu trên mà đơn vị được giao thẩm định giá không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định và ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng, nhưng trước khi ký hợp đồng chủ đầu tư phải có trách nhiệm gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư ban hành đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi. Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc Điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở.*

Như vậy, nhà ở xã hội cho thuê được phép bán sau 05 năm cho thuê. Việc xác định lại giá bán căn cứ theo nguyên tắc đã nêu tại mục 1, trường hợp giá bán được xác định lại mà thấp hơn giá đã thẩm định thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc Điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hà Nội nghiên cứu, hướng dẫn doanh nghiệp thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (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)

**Hà Quang Hưng**