Ký bởi: Trung tâm Thông tin
Email: ttth@moc.gov.vn
Cơ quan: Bộ Xây dựng
Thời gian ký: 26.08.2022 15:38:19

BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3800/BXD-QLN	*Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2022*

V/v trả lời văn bản số 52/CV-APVP ngày 20/6/2022 của Công ty TNHH An Phú.

Kính gửi: Công ty TNHH An Phú

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 52/CV-APVP ngày 20/6/2022 của Công ty TNHH An Phú về chính sách ưu đãi đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại dự án nhà ở thương mại "Khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú" tại phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về hưởng ưu đãi đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú

Tại điểm a khoản 2 Điều 33 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08/8/2010) có quy định: "*Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới quy định tại khoản 2 Điều 32 của Nghị định này thì* ***chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội****; nếu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới không đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho chủ đầu tư khác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua*".

Tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/01/2014) có quy định: "*Trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20% của dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 6 của Nghị định này thì* ***chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội***.".

Tại khoản 1 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 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/12/2015) có quy định: "*Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án).*".

Tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: "*Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm*

Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.".

Tại khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) có quy định: "*Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó*".

Dự án Khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận đầu tư tại các văn bản số 1710/UBND-CN1 ngày 09/4/2013 (tại mục 19 có nêu: "*Các ưu đãi đầu tư: Thực hiện theo quy định*"); điều chỉnh chấp thuận đầu tư số 4822/UBND-NC1 ngày 27/8/2013, số 7669/UBND-CN1 ngày 28/10/2016 (tại mục 7 có nêu: "*Những đề xuất ưu đãi của chủ đầu tư: Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành*"), số 4526/UBND-CN3 ngày 20/6/2019 (tại mục 2.3 có nêu: *ưu đãi của Nhà nước giữ nguyên như các văn bản số: 1710/UBND-CN1 ngày 09/4/2013; 4822/UBND-NC1 ngày 27/8/2013; 7669/UBND-CN1 ngày 28/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc*).

Do đó, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Đối với trường hợp dự án Khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú được chấp thuận đầu tư căn cứ theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ thì Công ty TNHH An Phú là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại đó, trừ trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giao cho chủ đầu tư khác.

- Dự án có đề nghị điều chỉnh nội dung chấp thuận đầu tư (quy mô công trình, diện tích và số lượng căn hộ, tiến độ triển khai đầu tư nhà ở xã hội...) và tại mục 7 văn bản số 7669/UBND- CN1 ngày 28/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có nêu: "*Những đề xuất ưu đãi của chủ đầu tư: Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành*" (tại thời điểm Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có hiệu lực thi hành). Do vậy, trường hợp Công ty TNHH An Phú là chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (dự án sử dụng quỹ đất 20%) thì được hưởng các hỗ trợ, ưu đãi được quy định tại Điều 9 của Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

2. Về việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại dự án

Tại Điều 75 của Nghị định 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 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 22 Điều 1 của Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có quy định:

"*1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.*

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định cụ thể các khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng tại từng địa phương và có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để làm căn cứ chỉ đạo Sở Xây dựng xác định cụ thể danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở".

Căn cứ các quy định nêu trên, chủ đầu tư chỉ được phép bán nhà ở (bao gồm căn hộ thương mại và nhà ở riêng lẻ thương mại) tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam, trừ trường hợp dự án đó nằm trong khu vực bảo đảm an nình, quốc phòng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH An Phú nghiên cứu các quy định nêu trên và liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền tại địa phương để được hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- SXD tỉnh Vĩnh Phúc;
- Lưu: VT, QLN (3b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng