Ký bởi: Trung tâm Thông tin
Email: ttth@moc.gov.vn
Cơ quan: Bộ Xây dựng
Thời gian ký: 05.11.2020 16:51:07

BỘ XÂY DỰNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 5341/BXD-QLN	*Hà Nội, ngày 05 tháng 11 năm 2020*
V/v trả lời văn bản số 37/CV/HPL ngày 28/7/2020 của Công ty CP Bất Động Sản Hiệp Phú Land	

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 37/CV/HPL ngày 28/7/2020 (thay thế văn bản số 36/CV/HPL ngày 23/7/2020) của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land, đề nghị có ý kiến về việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án Khu căn hộ Saigon Gateway (có quy mô sử dụng đất **13.317m^2)** tại phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung của Dự án

Theo báo cáo tại văn bản số 37/CV/HPL và Hồ sơ của Công ty thì Dự án Khu căn hộ Saigon Gateway (nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Nhà) đã được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 97/QĐ-SXD-PTN ngày 15/9/2008; điều chỉnh dự án tại Quyết định số 1126/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25/10/2011 và Quyết định số 1515/QĐ-SXD-TĐDA ngày 09/10/2017, theo đó Dự án đã đổi tên từ Dự án đầu tư Cao ốc Hải Âu tại 11km9 Xa Lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Quận 9 thành Dự án Khu căn hộ Saigon Gateway do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú làm chủ đầu tư, dự án có diện tích đất phù hợp quy hoạch là 13.317m^2.

Ngày 02/01/2018, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 04/QĐ-SXD-TĐ DA về việc điều chỉnh dự án đầu tư Khu căn hộ Saigon Gateway tại 11km9 Xa Lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Quận 9, theo đó chủ đầu tư Dự án này là Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land (là đơn vị nhận sáp nhập từ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú).

Công ty Cổ phần Bất Động sản Hiệp Phú (nay là Công ty CP Bất Động Sản Hiệp Phú Land) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (số vào sổ CT13888 ngày 09/01/2012) cho khu đất Dự án nêu trên, mục đích đất ở khu dân cư, hạn sử dụng lâu dài (thời điểm này khu đất có diện tích 14.388,9m^2).

Ngày 06/5/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho khu đất Dự án nêu trên sau khi điều chỉnh giảm diện tích khu đất từ 14.388,9m^2 xuống còn 13.317m^2, cụ thể: Giấy chứng nhận số vào sổ CT 77765 cho diện tích đất xây dựng chung cư: 8316,9m^2 và Giấy chứng nhận số vào sổ CT 77766 cho diện tích đất thương mại dịch vụ: 5000,1m^2.

Hiện nay, Công ty đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến hướng dẫn việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án Khu căn hộ Saigon Gateway nêu trên.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 có quy định: *Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ.*

Tại khoản 1, khoản 2 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 quy định: *Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự đầu tư phát triển đô thị tại các đô thị không phân biệt quy mô sử dụng đất tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.*

Đồng thời, tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và khoản 4 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 đã có quy định đối với trường hợp chuyển tiếp như sau: *"Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó (chủ đầu tư mới) có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định"*.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì "*bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao*".

Tại khoản 6, Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định*: "Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư phải được xác định ngay khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết"*. Việc bố trí quỹ đất xây dựng

nhà ở xã hội phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Công ty báo cáo các cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh, đối chiếu với thời điểm giao chủ đầu tư thực hiện dự án, hồ sơ dự án và Chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội, nhu cầu nhà ở xã hội… trên địa bàn khu vực có dự án để xem xét, quyết định theo thẩm quyền việc dành hay không dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án, bảo đảm đáp ứng đủ nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn.

Trường hợp Dự án nêu trên đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (từ ngày 10/01/2014) nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó không bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì không bắt buộc phải dành 20% quỹ đất ở trong Dự án để xây dựng nhà ở xã hội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 37/CV/HPL ngày 28/7/2020 của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land. Đề nghị Công ty báo cáo các cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng

Nơi nhận:
- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).