

Số: 1561/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2022

V/v trả lời văn bản số 753/SXD-QLN ngày 31/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 753/SXD-QLN ngày 31/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc bán, cho thuê, cho thuê mua đối với phần 20% diện tích sàn nhà ở thương mại trong công trình nhà ở chung cư xã hội. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì *trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.*

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, *đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại điểm b và c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã bao gồm cả tiền sử dụng đất) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.*

Như vậy, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng không quy định hạn chế về đối tượng được mua, thuê, thuê mua phần diện tích sàn nhà ở của dự án nhà ở xã hội để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 75 Nghị định số 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 và khoản 2 Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP) thì tổ chức nước ngoài chỉ được mua, thuê mua nhà ở thương mại (căn hộ chung cư, 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.

Đối chiếu với các quy định nêu trên thì tổ chức nước ngoài không được mua và sở hữu nhà ở đối với nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 753/SXD-QLN ngày 31/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng