

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2603/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2022

V/v trả lời văn bản số
532/2022/CV-DOA ngày
10/5/2022 của Công ty CP
Dịch vụ và Thương mại Đông
Á.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 532/2022/CV-DOA ngày 10/5/2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á về chính sách ưu đãi chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật

(1) 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”*.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 15 và khoản 1 Điều 34 Nghị định nêu trên thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được hưởng chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật, cụ thể là:

“Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt;”

(2) 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.”*

Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi quy định tại khoản 1 và 2 Điều 12 Nghị định này.

(3) 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).*”.

Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi quy định tại Điều 9 Nghị định này.

(4) Tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/4/2021) có quy định: “*Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết 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.*”.

Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định này.

(5) Tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có quy định: “*Các dự án nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại, trừ trường hợp chủ đầu tư đề nghị được điều chỉnh lại nội dung 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*”.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Dự án Khu đô thị Golden City An Giang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày 09/12/2015, trong đó: tại mục 17 có nêu “*Ưu đãi của Nhà nước: Theo quy định của pháp luật hiện hành*”.

Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á nghiên cứu, đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên với thời điểm Dự án được chấp thuận đầu tư và báo cáo các cơ quan chức năng của tỉnh An Giang để được xem xét, giải quyết việc áp dụng cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật. Trường hợp dự án có đề nghị điều chỉnh lại nội dung (Quy mô và mục tiêu đầu tư nhà ở xã hội) thì cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành (tại thời điểm thực hiện thủ tục điều chỉnh).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á 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 An Giang;
- 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