

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *128* /BXD-QLN

Hà Nội, ngày *12* tháng 01 năm 2023

V/v trả lời văn bản số  
20/KĐDD-CV ngày  
07/12/2022 của Công ty CP  
Kingdom Đông Dương

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kingdom Đông Dương

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 20/KĐDD-CV ngày 07/12/2022 của Công ty Cổ phần Kingdom Đông Dương đề nghị có ý kiến về việc thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội của Dự án Khu căn hộ - Trung tâm thương mại, dịch vụ Đông Dương. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung của Dự án**

Trên cơ sở nội dung văn bản số 20/KĐDD-CV ngày 07/12/2022 của Công ty Cổ phần Kingdom Đông Dương và hồ sơ kèm theo thì thông tin Dự án Khu căn hộ - Trung tâm thương mại, dịch vụ Đông Dương (viết tắt là Dự án) cụ thể như sau:

(1) Dự án có quy mô sử dụng đất khoảng 33.635 m<sup>2</sup>, địa điểm tại số 334 Tô Hiến Thành- phường 14- quận 10, thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân (UBND) quận 10 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 (QHCT) tại Quyết định số 6474/QĐ-UBND ngày 16/10/2012, phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Quyết định phê duyệt đồ án QHCT tại Quyết định số 6318/QĐ-UBND ngày 15/8/2013, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đồ án QHCT tại Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 08/3/2016 và Quyết định số 4691/QĐ-UBND ngày 03/6/2016. Theo đó: diện tích đất xây dựng chung cư là 11.415 m<sup>2</sup>.

(2) UBND quận 10 đã có văn bản số 6575/UBND-QLĐT ngày 25/8/2013 chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại số 334 Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10. Theo đó: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Đông Dương được giao làm chủ đầu tư Dự án tại địa chỉ 334 Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10, thuộc khu quy hoạch số 332-334 Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10 với quy mô diện tích sử dụng đất là 33.635 m<sup>2</sup> (theo hồ sơ đồ án QHCT khu đất số 332-334 Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10).

(3) UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành **Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 Dự án**. Theo đó:

- Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Đông Dương được giao làm chủ đầu tư Dự án giai đoạn 1 (khu chung cư cao tầng) với quy mô 11.415m<sup>2</sup>. Giai đoạn 2, Công ty sẽ thực hiện tiếp hạng mục Khu công trình thương mại-dịch vụ-văn phòng với quy mô 22.220 m<sup>2</sup>.

- Tại mục 15 Điều 1 của Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 26/7/2016

có nêu nội dung về điều tiết nhà ở xã hội như sau: “Điều tiết nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền theo quy định tại điểm 2, điều 5 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 (theo kiến nghị tại Văn bản số 27/CV-ĐD-16 ngày 06 tháng 6 năm 2016 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Đông Dương). Sở Xây dựng theo dõi, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nội dung này theo đúng quy định của pháp luật”.

- Tại mục 1 và 2 Điều 3 của Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 có nêu nội dung về trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định như sau:

+ “Điều tiết nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền theo quy định tại điểm 2, điều 5 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 theo hướng dẫn của Sở Xây dựng và các cơ quan chức năng”.

+ “Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại quy định tại Điều 25 và Điều 26 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014”.

+ “Thu hồi, hủy bỏ văn bản số 6575/UBND-QLĐT ngày 25/8/2013 của UBND quận 10 về chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại số 334 Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10 do Công ty Cổ phần phát triển đô thị Đông Dương làm chủ đầu tư”

(4) UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 4184/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 về điều chỉnh Quyết định số 7061/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về chuyển mục đích sử dụng đất tại số 334 đường Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10 để thực hiện dự án khu căn hộ-trung tâm thương mại, dịch vụ theo quy hoạch. Trong đó, tại mục 1 Điều 3 của Quyết định này có nêu nội dung: “**Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Đông Dương triển khai, thực hiện dự án theo đúng Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 Dự án Khu căn hộ-Trung tâm thương mại dịch vụ Đông Dương và theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và pháp luật khác liên quan**”.

(5) UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 4644/QĐ-UBND ngày 06/9/2016 về duyệt phương án xác định giá đất cụ thể theo giá thị trường đối với phần diện tích 11.415 m<sup>2</sup> thuộc khu đất số 334 đường Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10 để Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Đông Dương thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trung tâm thương mại dịch vụ.

(6) Cục Thuế Tp. Hồ Chí Minh đã có Thông báo số 13566/TB-CT ngày 17/10/2016 và Thông báo số 14855/TB-CCT-KKKTT&TH ngày 13/12/2016 về việc nộp tiền sử dụng đất của Dự án (toàn bộ diện tích 33.635 m<sup>2</sup>) nêu trên.

(7) Khu đất thực hiện Dự án tại địa chỉ 334 Tô Hiến Thành, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh (11.415m<sup>2</sup>) đã được Sở Tài nguyên và Môi

trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số CC353865 ngày 21/12/2016 cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Đông Dương với mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị (xây dựng khu chung cư cao tầng).

## 2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

- Theo quy định của pháp luật về đất đai (điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất): *Miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 và 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 thì *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.*

- Tại khoản 2 Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: **“2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 14 của Luật này”.**

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 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 quy định: **“2. 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.”**; **“3. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư thực hiện nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.”.**

Đối chiếu với trường hợp dự án, việc UBND thành phố Hồ Chí Minh cho phép điều tiết nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền tại giai đoạn 1 Dự án (*Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 Dự án*) trên cơ sở đề xuất của Chủ đầu tư và Cục Thuế Tp. Hồ Chí Minh có Thông báo số 13566/TB-CT ngày 17/10/2016 và Thông báo số 14855/TB-CCT-KKKTT&TH ngày 13/12/2016 về việc nộp tiền sử dụng đất của Dự án (với phần diện tích giai đoạn 1 là 11.415 m<sup>2</sup>) là thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các quy định nêu trên. Văn bản số 20/KĐĐV-CV ngày 07/12/2022 của Công ty Cổ phần Kingdom Đông Dương không báo cáo vướng mắc gì tại các bước triển khai giai đoạn 1 Dự án cho đến thời điểm hiện tại. Việc xác định tiền sử dụng đất tại Dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đề nghị Công ty liên hệ với UBND Tp Hồ Chí Minh, Sở ngành có liên quan để được giải quyết, thực hiện Dự án theo đúng các quyết định chấp thuận đầu tư được duyệt, phù hợp với thẩm quyền của thành phố và tuân thủ các quy định pháp luật nêu trên.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 20/KĐĐV-CV ngày 07/12/2022 của Công ty Cổ phần Kingdom Đông Dương, Bộ Xây dựng trả lời để Quý Công ty được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Hoàng Hải (để b/c);
- UBND Tp Hồ Chí Minh (để hỗ trợ);
- Sở XD, Sở TNMT HCM (để hỗ trợ);
- Lưu: VT, Cục QLNN (3b). *lv*

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



**Hà Quang Hưng**