

Số: 5259/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2022

V/v trả lời văn bản số 94/2022/CV-TL  
ngày 09/8/2022 của Công ty Cổ phần  
ĐT&PT Thuận Lợi.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 94/2022/CV-TL ngày 09/8/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (Công ty) đề nghị hướng dẫn phương pháp xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, do Công ty không có hồ sơ gửi kèm nên Bộ Xây dựng trả lời về mặt nguyên tắc như sau:

**1. Về chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, hạ tầng kỹ thuật (nếu có)**

- Tại khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng có quy định:

*“1. Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.*

*2. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng và được quy định cụ thể như sau:*

*a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất, thuê đất tính trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng phục vụ giải phóng mặt bằng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác;”.*

- Tại điểm a khoản 8 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 quy định:

*“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%.”*

- Theo quy định tại Điều 9, Điều 10 và Điều 11 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 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 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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 thì:

***Tđ (đồng): là tổng vốn đầu tư xây dựng*** (gồm chi phí đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí hợp lý khác), được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, để cho thuê, để cho thuê mua và ***được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định***; trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí thuộc nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, để cho thuê, để cho thuê mua.

***Chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm: chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, hạ tầng kỹ thuật (nếu có); chi phí chung của dự án*** được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, để cho thuê, để cho thuê mua.

+ Chi phí hợp lý khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án. Tổng các chi phí hợp lý khác không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán, để cho thuê, để cho thuê mua.

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên thì ***chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án thuộc chi phí đầu tư xây dựng*** (gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí thuộc nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, để cho thuê, để cho thuê mua và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định). Việc quyết định hoàn trả hoặc khấu trừ chi phí này cho chủ đầu tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

**2. Về hạch toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong quỹ đất ở 20% để phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại**

Căn cứ quy định tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng thì chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có) để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc chi phí đầu tư xây dựng (*gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí thuộc nội dung tổng mức đầu tư xây dựng*, được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 94/2022/CV-TL ngày 09/8/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi, đề nghị Công ty nghiên cứu, tham khảo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (đề b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN, Cục KTXD (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**