

Số: 133 /BXD-QLN**Hà Nội, ngày 16 tháng 5 năm 2017**

V/v trả lời văn bản số
160/CV-NL ngày 24/4/2017
của Công ty Cổ phần Đầu tư
Newland

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Newland

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 160/CV-NL ngày 24/4/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Newland (Công ty Newland), đề nghị có ý kiến về việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại 02 dự án là:

- Dự án thứ nhất: Khu dân cư, TMDV phía Bắc đường Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Dương (Dự án Khu dân cư, TMDV phía Bắc đường Nguyễn Lương Bằng) được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 với tổng diện tích đất quy hoạch là 8,370 ha (không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội Dự án, khi thực hiện Dự án chủ đầu tư phải có trách nhiệm thanh toán bằng tiền để bổ sung vào quỹ phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội); chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 3192/QĐ-UBND ngày 08/12/2015, theo đó chủ đầu tư Dự án là Công ty Newland;

- Dự án thứ hai: Khu dân cư phía Nam đường Tôn Đức Thắng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương (Dự án Khu dân cư phía Nam đường Tôn Đức Thắng) được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 10/02/2015 với tổng diện tích đất quy hoạch là 1,047 ha; được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 05/10/2015, theo đó chủ đầu tư Dự án là Công ty Newland.

Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định của pháp luật về đất đai (điểm b Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013): Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 của pháp luật về nhà ở, tại thời điểm trước ngày 10/12/2015 (là thời điểm 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) thì nghĩa vụ về nhà ở xã hội tại các dự án được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Theo đó, tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định này quy định: *Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì ngoài hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội..., chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển giao để Nhà nước sử dụng làm nhà ở xã hội hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do Ủy ban nhân*

dân cấp tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở của địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

Tại 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 (Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) quy định: ***Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị 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.***

Căn cứ hồ sơ dự án và các quy định nêu trên, 02 Dự án do Công ty Newland làm chủ đầu tư có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha (Khu dân cư, TMDV phía Bắc đường Nguyễn Lương Bằng – quy mô 8,370 ha và Khu dân cư phía Nam đường Tôn Đức Thắng – quy mô 1,047 ha) và Công ty Newland nay mới chuẩn bị thực hiện nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, nghĩa vụ nhà ở xã hội tại 02 Dự án này. Việc thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội tại 02 Dự án nêu trên, Công ty Newland được chọn một trong 03 hình thức quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, trong đó, có hình thức nộp bằng tiền đối với quỹ đất 20% theo giá thị trường mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước để phát triển nhà ở xã hội.

Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ nộp 100% tiền sử dụng đất đối với 02 Dự án nêu trên theo giá thị trường thì được xác định là hoàn tất nghĩa vụ nhà ở xã hội trong 02 Dự án này theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Sau khi Công ty Newland hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất tại 02 Dự án nêu trên thì Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương có trách nhiệm bố trí 20% khoản tiền sử dụng đất thu được của 02 Dự án vào nguồn ngân sách địa phương để phát triển nhà ở xã hội; đồng thời quy hoạch, bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 160/CV-NL ngày 24/4/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Newland, đề nghị Công ty nghiên cứu để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên; 
- BT Phạm Hồng Hà (để báo cáo);
- UBND tỉnh Hải Dương;
- Sở XD tỉnh Hải Dương;
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

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



Nguyễn Trọng Ninh