

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúcSố: **230** /BXD-QLNHà Nội, ngày **23** tháng **9** năm 2019V/v trả lời văn bản số 1196/SXD-
KTXD ngày 09/8/2019 của Sở
Xây dựng tỉnh Bắc Kạn

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Kạn

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1196/SXD-KTXD ngày 09/8/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Kạn đề nghị có ý kiến về việc triển khai các dự án khu dân cư nhỏ lẻ do các cá nhân, hộ gia đình thực hiện. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về điều kiện của tổ chức, cá nhân thực hiện các dự án xây dựng nhà ở thương mại, bao gồm cả dự án có phân lô bán nền

Ngày 27/6/2019, Cục Phát triển đô thị - Bộ Xây dựng đã có văn bản số 361/CV-PTĐT trả lời Sở Xây dựng tỉnh Bắc Kạn về vấn đề nêu trên, để làm rõ nội dung, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản là quy định chung về các trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hiện hành thì điều kiện của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư các dự án xây dựng nhà ở thương mại, bao gồm cả dự án có phân lô bán nền phải tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan, cụ thể là:

Tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản là *“Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”* và tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014 đã quy định rõ: Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại là ***“Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam; Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động***

sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật". Mặt khác, theo nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật đã được quy định tại khoản 2 Điều 156 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 thì: "Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn".

Căn cứ các quy định nêu trên thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư các dự án xây dựng nhà ở, bao gồm cả dự án có phân lô bán nền thì thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014. Theo đó, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và phải có vốn pháp định (vốn điều lệ) không thấp hơn 20 tỷ đồng.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp, đáp ứng điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thực hiện theo dự án thì thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội

Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 và 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 án đầu tư phát triển đô thị** tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên có quy mô sử dụng đất từ 10ha 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 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.

Theo các quy định của pháp luật nêu trên thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội được áp dụng đối với dự án phát triển nhà ở thương mại và dự án đầu tư

phát triển đô thị; trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà không phải do đầu tư dự án thì không bị điều tiết bởi các quy định nêu trên.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả văn bản số 1196/SXD-KTXD ngày 09/8/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Kạn, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bắc Kạn nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT. Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- UBND tỉnh Bắc Kạn;
- Lưu: VT, QLN (2b). 

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



★ Vũ Văn Phần