

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **932** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **21** tháng 3 năm 2022

V/v trả lời kiến nghị của cử tri
thành phố Hải Phòng gửi tới
Quốc hội sau kỳ họp thứ Hai và
kỳ họp ~~bất thường~~ lần thứ Nhất,
Quốc hội khóa XV

Kính gửi: Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hải Phòng

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hải Phòng gửi tới Quốc hội sau kỳ họp thứ Hai và kỳ họp ~~bất thường~~ lần thứ Nhất, Quốc hội khóa XV do Ban Dân nguyện chuyển đến theo văn bản số 19/BDN ngày 10/01/2022, nội dung kiến nghị như sau:

Câu số 21:

“Cử tri phản ánh, theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bởi điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư. Tuy nhiên, khi thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho các căn nhà thuộc phần diện tích 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án được bán theo giá kinh doanh thương mại thì gặp khó khăn do chưa có hướng dẫn cụ thể, thống nhất về việc nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (có phải nộp lại hay không phải nộp lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn). Đề nghị có văn bản hướng dẫn cụ thể, thống nhất về nội dung này”.

Về vấn đề này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013 thì sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội **theo quy định của pháp luật về nhà ở** thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối



với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 61 Luật Nhà ở thì *giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này.*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thu tiền sử dụng đất thì *sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất.*

- Ngày 20/10/2015, Chính phủ ban hành Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành từ ngày 10/12/2015), theo đó, tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có quy định về miễn tiền sử dụng đất, quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) trong dự án nhà ở xã hội. Nội dung này được hướng dẫn cụ thể tại điểm c, điểm d Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Ngày 01/4/2021, Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP 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 từ ngày 01/4/2021), theo đó, tại điểm a Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) có quy định về miễn tiền sử dụng đất, quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) trong dự án nhà ở xã hội. Nội dung này được hướng dẫn cụ thể tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 và 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.

Căn cứ các quy định nêu trên, chủ đầu tư dự án được ***bán nhà ở thuộc phần kinh doanh thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội*** cho khách hàng có nhu cầu theo giá kinh doanh thương mại, trong cơ cấu giá bán đã bao gồm tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư có trách nhiệm phân bổ lợi nhuận từ việc bán phần diện tích kinh doanh thương mại này (bao gồm cả tiền sử dụng đất đã tính trong giá bán) để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án, đảm bảo lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong

trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại.

Như vậy, pháp luật về nhà ở hiện hành đã quy định chủ đầu tư phân bổ lợi nhuận từ việc kinh doanh thương mại (bao gồm cả tiền sử dụng đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại) vào dự án để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội. Do vậy, chủ đầu tư không phải nộp lại tiền sử dụng đất khi bán phần kinh doanh thương mại này. Quy định nêu trên của pháp luật về nhà ở thể hiện tính ưu việt của chế độ, sự quan tâm tạo điều kiện của Nhà nước ta trong việc chăm lo nhà ở cho người dân. Trong thời gian tới, Bộ Xây dựng sẽ trao đổi với Bộ Tài chính về vấn đề này để thống nhất; trường hợp còn vướng mắc sẽ báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về kiến nghị của cử tri thành phố Hải Phòng. Bộ Xây dựng chân thành cảm ơn sự quan tâm của cử tri và Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hải Phòng đối với ngành Xây dựng trong thời gian qua và mong tiếp tục nhận được các ý kiến đóng góp quý báu của cử tri và Đoàn đại biểu trong thời gian tới./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Ban Dân nguyện;
- ĐCT UBTWMTTQVN;
- Tổng thư ký Quốc hội;
- Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ;
- TT. HĐND, UBND thành phố Hải Phòng;
- Trung tâm Thông tin (để đăng tải);
- Lưu VT, TH, TTTT, QLN (2b).



BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Thanh Nghị