BỘ XÂY DỰNG -------	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------
Số: 24 /BXD-QLN *V/v trả lời văn bản số 122/SXD-QLN ngày 03/02/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng*	*Hà Nội, ngày 14 tháng 3 năm 2016*

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 122/SXD-QLN ngày 03/02/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng, đề nghị trả lời một số vướng mắc trong quá trình triển khai một số nội dung của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi là Luật Nhà ở năm 2014) và Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (Luật kinh doanh bất động sản năm 2014). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về trình tự thủ tục hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư dự án nhà ở thương mại:

Tại 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 năm 2014 quy định: Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất) thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở năm 2014, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại là: doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, có vốn pháp định theo quy định của 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. Do đó, hộ gia đình, cá nhân muốn tham gia đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại thì phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã và phải có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại thực hiện theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở trên đất của mình mà không phải lập dự án theo quy định thì phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Về quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại:

Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 5 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: *"chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích 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 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 quy định này thì giá trị quỹ đất 20% được tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời Điểm chủ đầu tư chuyển giao quỹ nhà ở hoặc nộp bằng tiền tương đương, trong đó, giá đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 122/SXD-QLN ngày 03/02/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- BT. Trịnh Đình Dũng (để báo cáo);
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

Nguyễn Trọng Ninh

VBPL-TS24.COM
www.TS24.com.vn