

Số: **3943** /BXD-QLNHà Nội, ngày **13** tháng **8** năm 2020

V/v dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại khu dự phòng Tây Bắc, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa làm nhà ở thương mại

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Điền Vital

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 106/20/CV/PTDA/BVB-MIDIVI ngày 16/7/2020 của Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Điền Vital, đề nghị có ý kiến về việc dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại khu dự phòng Tây Bắc, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa làm chung cư thương mại. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung về dự án Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại khu dự phòng Tây Bắc, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa (sau đây gọi tắt là Dự án)**

Theo nội dung văn bản số 106/20/CV/PTDA/BVB-MIDIVI và hồ sơ gửi kèm, ngày 26/7/2017 UBND tỉnh Lào Cai đã ban hành Quyết định số 3346/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dự phòng Tây Bắc, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, trong đó đã quy hoạch khu đất OCC với quy mô 25.371 m<sup>2</sup> làm tổ hợp nhà ở chung cư. Ngày 13/7/2018, Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Điền Vital (sau đây gọi tắt là Liên danh Công ty) được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án tại Quyết định số 2177/QĐ-UBND; được phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án, với quy mô 25.371 m<sup>2</sup> (bao gồm 02 khối nhà A, B tại ô đất OCC2 và 03 khối nhà C, D, E tại ô đất OCC1) tại Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 30/01/2019; được phê duyệt giao đất giai đoạn 1 với quy mô là 8.122,5 m<sup>2</sup> tại Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 10/01/2020.

Ngoài ra, Liên danh Công ty đã được Sở Giao thông vận tải – Xây dựng tỉnh Lào Cai thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án tại văn bản số 856/SGTVT XD-QLN ngày 13/3/2019; được thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng tòa nhà A và tòa nhà B tại khu đất OCC2 thuộc Dự án tại văn bản số 4316/SGTVT XD-QLN ngày 29/10/2019; được cấp Giấy phép Xây dựng tòa nhà A và tòa nhà B tại văn bản số 420/GPXD ngày 19/02/2020. Theo nội dung các văn bản này, Chủ đầu tư đã bố trí phần diện tích sàn thương

mại của Dự án trong 05 khối nhà A, B, C, D, E (các căn hộ thương mại có diện tích lớn hơn 70 m<sup>2</sup> và các không gian bán hàng, nhà trẻ...).

## 2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Tại điểm b, c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, quy định: (1) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) 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. (2) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

Căn cứ nội dung văn bản số 106/20/CV/PTDA/BVB-MIDIVI và các quy định nêu trên, Chủ đầu tư dự án được dành 20% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội để xây dựng chung cư thương mại; tuy nhiên việc thực hiện phải được UBND tỉnh Lào Cai xem xét, chấp thuận theo thẩm quyền.

Trong trường hợp được UBND tỉnh Lào Cai cho phép thì chủ đầu tư dự án phải làm các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng để xác định rõ phần diện tích riêng xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi Dự án, cũng như điều chỉnh nội dung các văn bản thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giấy phép xây dựng... phù hợp với quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần BVB và Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Điền Vital báo cáo UBND tỉnh Lào Cai xem xét, quyết định theo thẩm quyền./.

### Nơi nhận:

- Nhu trên,
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/cáo);
- Lưu: VT, Cục QLN (3b) *LM*

**TL. BỘ TRƯỞNG**  
**KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ**  
**VÀ THƯ TRƯỞNG BẤT ĐỘNG SẢN**  
**ÁPHO CỤC TRƯỞNG**



*Hà Quang Hưng*  
**Hà Quang Hưng**