

Số: /SXD-QHKT Hà Nam, ngày tháng 9 năm 2022
V/v trả lời ý kiến, kiến nghị của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh (tại Văn bản số 2595/UBND-TH ngày 27/9/2022) về trả lời ý kiến, kiến nghị của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trong đó có nội dung ý kiến của Công ty Qisda đề nghị được cấp phép xây dựng và xây dựng ký túc xá cho công nhân viên ở khu vực gần nhà máy để thuận lợi sản xuất. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung như sau:

1. Về tình hình thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh Hà Nam

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 (tại Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022) và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021 - 2025 (tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022). Theo đó, mục tiêu phát triển nhà ở xã hội theo dự án có vị trí, quy mô gắn với khu vực tập trung nhiều đối tượng có nhu cầu nhà ở xã hội như quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tại khu công nghiệp, tại các quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được bố trí trong quy hoạch dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở nhằm đảm bảo công bằng và tăng khả năng tiếp cận hạ tầng đồng bộ và các dịch vụ xã hội thiết yếu; giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho công nhân gắn với khu vực sản xuất, tạo chỗ ở ổn định, nâng cao đời sống để công nhân an tâm lao động sản xuất, góp phần đảm bảo an sinh xã hội.

Dự kiến đến năm 2025, nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị 1.020.000m² sàn; Nhà ở cho người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp 752.200m² sàn; Nhà ở cho sinh viên 183.780m² sàn. Chỉ tiêu phân đầu hoàn thành 327.266 m² sàn nhà cho các đối tượng xã hội, bao gồm 92.271 m² sàn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị; 229.900 m² sàn nhà ở cho công nhân; 5.095 m² sàn nhà ở cho sinh viên.

- Đến thời điểm hiện tại, trên địa bàn toàn tỉnh có 05 Dự án nhà ở công nhân⁽¹⁾ đã và đang thực hiện với tổng diện tích sử dụng đất khoảng 7,52ha, tổng diện tích sàn 145.255m², tổng số căn hộ là **2.612 căn hộ**; trong đó có 02 dự án đã hoàn thành, 01 dự án đã có sản phẩm hoàn thành trong năm 2022 với tổng

¹ 03 dự án đang triển khai: Dự án nhà ở xã hội thuộc Trung tâm TM, VP kết hợp nhà ở phục vụ công nhân KCN Đồng Văn; Dự án ký túc xá Công ty Honda Việt Nam giai đoạn 2; Dự án Khu dịch vụ nhà công nhân KCN Đồng Văn IV huyện Kim Bảng; 02 dự án đã hoàn thành: Khu thương mại, dịch vụ, nhà ở đô thị và nhà ở công nhân Happytex, thành phố Phủ Lý; Dự án ký túc xá Công ty Honda Việt Nam giai đoạn 1;

diện tích sàn 23.507m², số căn hộ là 386 căn và 01 Dự án Khu thiết chế công đoàn tại Khu công nghiệp Đồng Văn II, thị xã Duy Tiên (*do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư*) đã hoàn thành giai đoạn 1 với 5 khối nhà 5 tầng cho công nhân thuê với diện tích xây dựng 2.715 m², tổng diện tích sàn 13.575 m², 244 căn hộ cho thuê. Giai đoạn 2 gồm 4 tòa nhà cao 14 tầng (*tổng diện tích sàn khoảng 63.571,2 m², 929 căn hộ*) và các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội như nhà văn hóa, cây xanh thể dục thể thao, bãi đỗ xe,... đang tổ chức lựa chọn chủ đầu tư.

- Về bố trí quỹ đất:

+ Quỹ đất nhà ở công nhân tại các KCN: Các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh đều được nghiên cứu bố trí quỹ đất nhà ở công nhân đáp ứng nhu cầu của công nhân làm việc tại từng KCN với tổng diện tích đất đã bố trí là trên 52ha⁽²⁾. (*trong đó khu vực Kim Bảng khoảng 17 ha, khu vực Duy Tiên khoảng 15ha*).

+ Ngoài ra, tỉnh đã chủ động bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tập trung trong quy hoạch chung các đô thị (*thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên, huyện Kim Bảng*) với tổng diện tích 88,7ha⁽³⁾; rà soát đảm bảo bố trí quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội trong quy hoạch và dự án nhà ở thương mại theo quy định⁽⁴⁾.

2. Quy định về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nhà ở công nhân)

a) Theo quy định của pháp luật về nhà ở

- Tại khoản 2 Điều 53 Luật nhà ở 2014 quy định về các hình thức phát triển nhà ở xã hội: “2. *Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này.*” Đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội được quy định tại Điều 49, Điều 50, Điều 51 Luật nhà ở.

- Về Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, tại khoản 2 Điều 57 Luật nhà ở 2014 quy định:

“a) *Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;*

² Dự án nhà ở công nhân phục vụ KCN Đồng Văn II (*Khu Thiết chế công đoàn - 4,19ha*), KCN Đồng Văn IV (*Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV có quy mô 16,69ha, trong đó đất nhà ở công nhân 4,93ha*), KCN Đồng Văn I mở rộng (*diện tích khoảng 1,69ha tại theo QHPK phường Bạch Thượng*); KCN hỗ trợ Đồng Văn III (*Khu nhà ở kết hợp nhà ở xã hội và chỉnh trang đô thị tổ dân phố Bạch Xá, phường Hoàng Đông, diện tích 9,8ha*), KCN Thái Hà (*nằm trong khu vực đề xuất dự án nhà ở thương mại tổng diện tích tại địa bàn xã Bắc Lý, Chân Lý, diện tích khoảng 10ha*), KCN Thanh Liêm (*tại địa bàn xã Thanh Phong, nằm trong khu vực đề xuất dự án nhà ở thương mại tổng diện tích khoảng 10ha*).

³Tại Thị xã Duy Tiên bố trí 05 vị trí tập trung với tổng diện tích 66,7ha (Tại phường Yên Bắc, phường Duy Hải, phường Hoàng Đông, xã Tiên Ngoại, xã Mộc Nam); tại huyện Kim Bảng bố trí 01 vị trí với diện tích 7,0ha; tại thành phố Phủ Lý bố trí 01 vị trí tại phường Lê Hồng Phong khoảng 15ha.

⁴ Có 03 dự án tại thành phố Phủ Lý đang được bố trí diện tích đất nhà ở xã hội với diện tích 26.422m² (tổng diện tích dự án là 43,61 ha, tổng diện tích đất ở 13 ha). Ngoài ra, tại thị xã Duy Tiên (đô thị loại IV) đang triển khai 01 dự án diện tích 25,96ha có bố trí quỹ đất nhà ở xã hội là 1,74ha

b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;

d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án.”

Theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định 100/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

“2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu;

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;

c) Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan.”

- Về sở hữu nhà ở xã hội của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài: Theo quy định tại khoản 7 Điều 3, Điều 49, điểm b khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 75 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 thì pháp luật về nhà ở chỉ quy định về sở hữu nhà ở xã hội đối với 10 nhóm đối tượng quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở. Đối với tổ chức nước ngoài thì chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.

- Về cơ chế ưu đãi đối với đầu tư xây dựng nhà ở công nhân được quy định tại Điều 58, Điều 59 Luật nhà ở và pháp luật có liên quan. Trong đó:

“1. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự mua nhà ở hoặc thuê nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình

ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì chi phí mua nhà ở hoặc thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này, doanh nghiệp này còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.”

b) Theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản

- Tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, được sửa đổi bởi Luật đầu tư 2020 quy định:

“1. 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), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.”

- Tại khoản 3 Điều 11, Luật kinh doanh bất động sản 2014, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

- (1) thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- (2) đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua trên đất được Nhà nước cho thuê;
- (3) nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- (4) đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua trên đất được Nhà nước giao.

- Tại Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản:

“1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có các điều kiện sau đây:

a) Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp);

b) Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất

động sản) các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật),

....

c) Chi kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Khi thực hiện kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.”

c) Theo quy định của pháp luật về đất đai

- Tại khoản 3 Điều 55 Luật đất đai 2013 quy định:

“3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;”

- Tại khoản d khoản 1 Điều 56 Luật đất đai quy định:

“d) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; **đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;**

- Tại điểm g khoản 1 Điều 169 Luật đất đai:

“Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất; **doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;**

3. Về đề nghị của Công ty Qisda

- Đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở, tại Điều 8 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Nghị định 49/2021/NĐ-CP và Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định:

(1). Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan.

(2). Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

(3). Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại cùng một địa điểm thì việc lựa

chọn chủ đầu tư thực hiện như quy định tại mục 1 Chương II Thông tư này.” (mục 1 Chương II là lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu)

- Nếu doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đáp ứng các quy định nêu trên ((1) về điều kiện kinh doanh bất động sản: thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, có ngành nghề kinh doanh bất động sản, có vốn chủ sở hữu theo quy định; (2) năng lực tài chính theo pháp luật về đất đai: có vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án theo quy định, có khả năng huy động vốn, không vi phạm về đất đai, ...) và các quy định khác có liên quan khi tham gia thực hiện các dự án (về đầu tư, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đất đai, ...) thì được làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nhà ở công nhân) (có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở) thực hiện theo pháp luật về nhà ở và các quy định có liên quan (như: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá thuê, giá mua, giá bán và việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở; Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà thuộc các đối tượng quy định tại Điều 49 Luật nhà ở và đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 49, Điều 50, Điều 51 Luật Nhà ở và phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra xác định đúng đối tượng (đối tượng bao gồm cả công nhân làm việc tại các doanh nghiệp khác trong khu công nghiệp))

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo, kính gửi./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
 - Lưu VT, QHKT.
- CV(Nh) – 2022/1310

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Huy