

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **30** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **08** tháng **02** năm **2018**

V/v trả lời văn bản số 36/SXD-QLN ngày 11/01/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 36/SXD-QLN ngày 11/01/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương, đề nghị có ý kiến về việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án phát triển nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định của pháp luật về đất đai: Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở (điểm b Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013).

Theo quy định của pháp luật về nhà ở (điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 và khoản 1 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), *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 (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) 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.* Đối với 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 được lựa chọn hình thức: *dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo: khung giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở của địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn (tại thời điểm áp dụng điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP) hoặc 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 (tại thời điểm áp dụng khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP).*

Căn cứ vào các quy định trên, trường hợp chủ đầu tư 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

lựa chọn thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền (tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành hoặc theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo từng thời điểm của pháp luật như nêu trên), nếu chủ đầu tư đã nộp 100% tiền sử dụng đất của dự án (bao gồm cả 20% diện tích đất ở của dự án nếu chọn hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội) thì được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội trong dự án (không phải nộp thêm tiền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội đối với dự án này).

UBND tỉnh Hải Dương có trách nhiệm bố trí khoản tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% thu được theo quy định nói trên vào ngân sách địa phương để phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 36/SXD-QLN ngày 11/01/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (để b/c);
- UBND tỉnh Hải Dương;
- Lưu: VT, QLN (2b).

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



**Nguyễn Trọng Ninh**