|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 975/BXD-QLN  V/v trả lời văn bản số 769/UBND-ĐTQH ngày 27/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận | *Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2018* |

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 769/UBND-ĐTQH ngày 27/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận, đề nghị hướng dẫn một số vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

***1. Về xác định dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở***

Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở 2014 thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm: dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn, ***dự án đầu tư xây dựng khu đô thị*** hoặc ***dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở***, hoặc dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh (như vậy dự án đầu tư phát triển đô thị và dự án đầu tư khu dân cư chỉ đầu tư hạ tầng kỹ thuật, phân lô bán nền như trình bày của Quý Ủy ban cũng là một trong các loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở). Việc đầu tư xây dựng loại dự án này phải được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở (khoản 1 Điều 19).

Về vấn đề này, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị cũng có quy định về dự án đầu tư phát triển đô thị, tuy nhiên theo nguyên tắc áp dụng pháp luật, tại khoản 2 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 thì trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

***2. Về xác định khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội***

Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 thì đối với các đô thị từ loại 3 trở lên, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ; đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì đô thị được phân loại dựa trên các tiêu chí: vị trí, chức năng, vai trò, cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế-xã hội của đô thị; quy mô dân số; mật độ dân số; tỷ lệ lao động phi nông nghiệp; trình độ phát triển cơ sở hạ tầng (khoản 1 Điều 4).

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì đô thị được quy hoạch và đầu tư xây dựng đạt tiêu chí của loại đô thị nào thì được xem xét, đánh giá theo loại đô thị tương ứng. Đồng thời, tại Điều 3, 4, 5 và 6 của Nghị quyết này có quy định cụ thể về các tiêu chí của đô thị từ loại III trở lên (vị trí, chức năng, vai trò, cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế-xã hội của đô thị; quy mô dân số; mật độ dân số; tỷ lệ lao động phi nông nghiệp; trình độ phát triển cơ sở hạ tầng) phải đạt tiêu chuẩn quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Nghị quyết này.

Trên cơ sở các quy định của pháp luật nêu trên, việc xác định khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên được xác định trên cơ sở thẩm định, đánh giá khu vực quy hoạch đó theo các tiêu chí của loại đô thị tương ứng của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh quy hoạch thì việc bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 182 Luật Nhà ở, cụ thể là: "*Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án do Nhà nước điều chỉnh lại quy hoạch đã phê duyệt...*".

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời nội dung văn bản số 759/UBND-ĐTQH ngày 27/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận nghiên cứu, thực hiện./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Nơi nhận :*** |  | **KT. BỘ TRƯỞNG** |
| - Như trên;  - Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);  - Cục HĐXD, Vụ PC (để biết);  - Lưu: VT, QLN (2b). |  | **THỨ TRƯỞNG**  (đã ký) |
|  |  | **Nguyễn Văn Sinh** |