Ký bởi: Trung tâm Thông tin
Email: ttth@moc.gov.vn
Cơ quan: Bộ Xây dựng
Thời gian ký: 17.01.2019 14:18:19 +07:00

BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 06 /BXD-QLN	*Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2019*

V/v trả lời văn bản số 4492/SXD-QHKT ngày 27/11/2018 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4492/SXD-QHKT ngày 27/11/2018 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng, đề nghị có ý kiến về một số nội dung liên quan đến triển khai dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị (sau đây gọi tắt là dự án thương mại). Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở (điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013); không đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai 2013).

Theo quy định của pháp luật về nhà ở thì nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách được thực hiện như sau:

- *Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngoài ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội* (điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở).

- *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* (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).

- 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 quy định tại khoản 1 Điều này, 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 (khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP).

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp nhà đầu tư lựa chọn hình thức nộp bằng tiền đối với diện tích đất dành cho phát triển nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10ha và đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án, đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của dự án bao gồm cả 20% diện tích đất dành cho nhà ở xã hội thì được xác định là đã hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định.

2. Về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở

Theo quy định của pháp luật hiện hành thì việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất (phân lô, bán nền) đã được đầu tư, xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, theo đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND thành phố Hải Phòng (để biết);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

Nguyễn Trọng Ninh