

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **1575**/BXD - QLN
V/v trả lời văn bản số 2215/UBND-
KTTH ngày 27/5/2019 của UBND
tỉnh Ninh Thuận.

Hà Nội, ngày **05** tháng **7** năm 2019

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2215/UBND-KTTH ngày 27/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận, đề nghị hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc trong công tác quy hoạch, đầu tư phát triển nhà ở, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về đề xuất không dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án khu đô thị mới, khu nhà ở (bao gồm cả những dự án có diện tích trên 10ha) mà sẽ quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tập trung và sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại các dự án để triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tập trung theo từng giai đoạn, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn Tỉnh

Liên quan đến nội dung này, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 86/BXD-QLN ngày 16/4/2019 trả lời Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận. Trường hợp tỉnh Ninh Thuận đề xuất không dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án khu đô thị mới, khu nhà ở có quy mô sử dụng đất trên 10ha tại các đô thị từ loại 3 trở lên trên địa bàn Tỉnh thì đề nghị UBND tỉnh Ninh Thuận cần phải giải trình, làm rõ nhu cầu nhà ở xã hội tại khu vực có dự án đề xuất không dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội; làm rõ sự không phù hợp trong việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội của từng dự án với quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Tỉnh đã được phê duyệt để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định đối với từng dự án cụ thể theo quy định tại khoản 3 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.

2. Về việc xác định quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển khu đô thị (có được tính phần diện tích đất bố trí tái định cư trong dự án đô thị mới, khu nhà ở vào phần quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội hay không)

Nội dung này đã được Bộ Xây dựng trả lời tại văn bản số 86/BXD-QLN ngày 16/4/2019. Theo đó, theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai thì phần diện tích đất bố trí tái định cư phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, không được tính vào quỹ đất 20% dành để đầu tư nhà ở xã hội trong các dự án triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị mới. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở sẽ

được mua, thuê, thuê mua về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật (khoản 10 Điều 49 Luật Nhà ở 2014).

3. Về việc giao đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại phần diện tích đất 20% nhà ở xã hội trong dự án

Pháp luật về nhà ở quy định: 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 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 hoặc Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (điểm b khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở 2014).

Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: *“Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án)”*.

Pháp luật về nhà ở không có quy định cho phép chủ đầu tư dự án được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở xã hội trong diện tích đất 20% dành làm nhà ở xã hội.

4. Về dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm

Liên quan đến việc dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nói trên, đề nghị UBND tỉnh Ninh Thuận căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; khoản 4 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 để thực hiện.

Theo đó, trường hợp liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hacom Holdings (tên cũ là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Hà Nội) và Công ty cổ phần Xây dựng đầu tư Quốc tế Sài Gòn - Phan Rang đã được UBND tỉnh Ninh Thuận chấp thuận chủ trương giao đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị biển Bình Sơn – Ninh Chữ (khu đô thị Đông Bắc khu K2), thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (văn bản số 5096/UBND-QHXD ngày 26/10/2012) trước thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có hiệu lực thi hành và trong các quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch dự án của cơ quan có thẩm quyền không quy định về việc bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội; đồng thời dự án không bị thu hồi để giao cho chủ đầu tư khác thì không bắt buộc phải bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2215/UBND-KTTH ngày 27/5/2019 của UBND tỉnh Ninh Thuận. Đề nghị UBND tỉnh Ninh Thuận nghiên cứu để triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (3b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh