

**BỘ XÂY DỰNG**

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

Số: **1921** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **27** tháng 5 năm 2021

V/v: Trả lời văn bản số  
633/SXD-QLN ngày 14/5/2021 của  
Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương

Kính gửi : Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 633/SXD-QLN ngày 14/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương đề nghị hướng dẫn thực hiện Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung năm 2020 và bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư, đô thị. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong các quy hoạch, dự án nhà ở thương mại, khu đô thị:**

**(1) Quy định pháp luật về quỹ đất nhà ở xã hội trong các quy hoạch, dự án nhà ở thương mại, khu đô thị:**

- Tại khoản 5 Điều 72 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 có quy định: “*Khi thực hiện các dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư, khu nhà ở, Ủy ban nhân dân các cấp và chủ đầu tư dự án được xác định trong quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền phải dành quỹ đất thích hợp để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật*”.

- Tại khoản 6 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 có quy định: “*Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư phải được xác định ngay khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết*”.

- Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “*Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì 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*”.

- Tại khoản 1 và 3 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “*Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội*” và “*Đất để xây dựng nhà ở xã hội bao gồm diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội*”.



- Tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định: “*Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị; quy hoạch xây dựng nông thôn; quy hoạch phát triển khu công nghiệp; quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề (trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội*”.

- Tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: “*Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết 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*”.

- Tại khoản 1 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”.

## **(2) Quy định pháp luật về đất ở để phục vụ tái định cư:**

Tại Điều 37 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “*Việc bố trí diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 35 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai. Diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này*”.

Tại khoản 1 Điều 38 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “*Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng*”.

Theo quy định tại Điều 85 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì *dự án tái định cư* được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng **phải bảo đảm có đất ở**, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; **nhà ở, đất ở trong khu tái định cư** được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.



### **(3) Quy định pháp luật về đất hỗn hợp:**

Theo quy định của Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng thì *đất sử dụng hỗn hợp là đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch* (mục 1.4.13).

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội phải được xác định cụ thể ngay khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III và bằng 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đó (không bao gồm quỹ đất ở để phục vụ tái định cư, quỹ đất sử dụng hỗn hợp). Việc phân chia thành nhiều khu dự án đầu tư xây dựng nhà ở khác nhau trong một đồ án quy hoạch chi tiết mà đồ án quy hoạch chi tiết đó đã xác định đủ diện tích 20% quỹ đất và vị trí xây dựng nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở quy hoạch, pháp luật về nhà ở không quy định các dự án thành phần phải dành thêm quỹ đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

### **2. Về lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án:**

Tại khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung năm 2020 (sửa đổi, bổ sung Điều 7 Luật Xây dựng năm 2014) có quy định: “*Đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này (sau đây gọi là dự án sử dụng vốn khác) mà pháp luật về đầu tư có quy định phải lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án, chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thì các nhà đầu tư có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư làm chủ đầu tư. Trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan*”.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì *trường hợp có nhiều nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư này có thể ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều này. Việc ủy quyền làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản này được thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền, trong đó quy định rõ quyền và trách nhiệm của các bên*.

Như vậy, trường hợp nhà đầu tư (là liên danh nhiều đơn vị cùng thực hiện dự án khu dân cư, đô thị) được lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu (liên danh dự thầu) thì sau khi được phê duyệt kết quả trúng thầu, nhà đầu tư đó có thể ủy

quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện theo quy định để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời nội dung văn bản số 633/SXD-QLN ngày 14/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương căn cứ các quy định nêu trên để triển khai, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận :**

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (đề b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- UBND tỉnh Hải Dương;
- Lưu: VT, QHKT, QLN (3b).

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



**Bùi Xuân Dũng**