

Số: 1923/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 01 tháng 6 năm 2022

V/v trả lời văn bản số
201/2022/CV-TBS ngày 19/4/2022
của Công ty CPĐT Thái Bình

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 201/2022/CV-TBS ngày 19/5/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình, đề nghị hướng dẫn áp dụng Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP về xây dựng nhà ở xã hội. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến về mặt nguyên tắc như sau:

1. Theo nội dung văn bản số 201/2022/CV-TBS ngày 19/4/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình (Công ty) thì Dự án Khu đô thị Thương mại – Dịch vụ - Quảng Trường Xanh tại phường Đông Hòa và phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (sau đây viết tắt là Dự án) được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ đầu tư và phê duyệt dự án đầu tư (Quyết định số 644/QĐ-CT ngày 08/3/2001), phê duyệt Quy hoạch chi tiết (trong đó tại Quyết định số 281/QĐ-UB ngày 01/02/2001 có nêu diện tích đất ở khoảng 19,9 ha) cho Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển nhà An Bình từ năm 2001; thay đổi chủ đầu tư Dự án sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất giày Thái Bình từ năm 2007 (theo Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 09/02/2007) và Dự án đã được UBND tỉnh Bình Dương giao đất, phê duyệt quy hoạch chi tiết (trong đó, tại Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 có nêu diện tích đất ở khoảng 15,1 ha) và không yêu cầu chủ đầu tư phải dành quỹ đất trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội.

Hiện nay Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện dự án. Tuy nhiên, do nhà nước điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của dự án dẫn đến dự án cần phải điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư để phù hợp với quy hoạch của dự án điều chỉnh, trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

2. Việc yêu cầu bắt buộc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị phải dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án để xây dựng nhà ở xã hội, đã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành từ 10/01/2014); 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 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 và 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; khoản 4 Điều 1 và khoản 2 Điều 2 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 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Theo đó:

- Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ có quy định: “*Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức BT và hình thức 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*”.

- Tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng có quy định: “*Kể từ thời điểm Nghị định 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có trách nhiệm bố trí quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP khi được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó. Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định 188/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó (chủ đầu tư mới) có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương hoặc nộp bằng tiền tương đương theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP*”.

- Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 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.*

- Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có quy định: “*Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô diện tích đất từ 10ha trở lên 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*”.

- Tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có quy định đối với trường hợp chuyển tiếp như sau: “*Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này*”.

- Tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: “*Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại,*

khâu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ”.

3. Pháp luật về nhà ở chỉ quy định trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP có hiệu lực thì hành (từ ngày 10/01/2014), nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội.

Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Công ty báo cáo các cơ quan chức năng của tỉnh Bình Dương, đối chiếu với thời điểm giao chủ đầu tư thực hiện dự án, hồ sơ dự án và Chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội... trên địa bàn khu vực có dự án để xem xét, quyết định theo thẩm quyền việc dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 201/2022/CV-TBS ngày 19/4/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình. Đề nghị Công ty nghiên cứu các quy định nêu trên, báo cáo các cơ quan chức năng của tỉnh Bình Dương để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng