

Số: 2505/BXD-QLN
V/v: Trả lời văn bản số 1045/SXD-
QHHT ngày 19/5/2022 của SXD Tiền
Giang

Hà Nội, ngày 08 tháng 7 năm 2022

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Tiền Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1045/SXD-QHHT ngày 19/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Tiền Giang đề nghị có ý kiến về việc dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định của pháp luật

- 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”*.

- Tại khoản 4 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 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội) có quy định: *“chủ đầu tư 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 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đó, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội”*.

- Theo quy định tại Điều 2 Luật Xây dựng năm 2020 (Sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Luật Nhà ở năm 2014) thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm: *Dự án đầu tư xây dựng sử dụng đất hỗn hợp có diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở*.

- Tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (sửa đổi bổ sung 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) có quy định: *“Trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận. Trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:*

a) Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;

b) Điều chỉnh quy hoạch đối với quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo quy định của pháp luật quy hoạch, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan (nếu có);

c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn”.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

(1) Đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên, trường hợp lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá đối với dự án khu nhà ở thương mại và các công trình hỗn hợp trên địa bàn thành phố Mỹ Tho (theo công văn số 1045/SXD-QHHT) thì cơ quan có thẩm quyền của địa phương phải xác định quỹ đất 20% trong đồ án quy hoạch chi tiết của dự án đó.

(2) Pháp luật về nhà ở chỉ quy định trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự **thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương** dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

Đối với đề xuất của Quý Sở về việc bố trí quỹ đất cho dự án trên ở khu vực khác trong cùng đơn vị hành chính cấp xã do yêu cầu về quản lý kiến trúc cảnh quan của khu vực và để tăng hiệu quả sử dụng đất khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất công: Bộ Xây dựng đề nghị Quý Sở nghiên cứu khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ để thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1045/SXD-QHHT ngày 19/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Tiền Giang, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/cáo);
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng