

Số: **2692**/BXD-QLNHà Nội, ngày **20** tháng 7 năm 2022

V/v: Trả lời văn bản số
2395/UBND-XD ngày 27/4/2022 của
UBND tỉnh Cà Mau

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2395/UBND-XD ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau, đề nghị cho ý kiến đối với Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Đông Bắc Quảng Trường Văn hóa Trung tâm, phường 1 và phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (sau đây viết tắt là Dự án). Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật

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, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi 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”.*


2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

(1) Theo nội dung văn bản số 2395/UBND-XD ngày 27/4/2022 của UBND tỉnh Cà Mau thì Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường Văn hóa trung tâm, Phường 9, thành phố Cà Mau- giai đoạn 1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cho chủ trương tại văn bản số 901/UB ngày 20/4/2004 (với quy mô diện tích 27,8 ha). Ngày 09/11/2009, UBND thành phố Cà Mau phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường Văn hóa trung tâm (Khu C) tại Quyết định số 573/QĐ-UBND (với quy mô diện tích 43,94 ha, tăng so với chủ trương ban đầu của UBND tỉnh Cà Mau là 16,14 ha

(nguyên nhân do UBND tỉnh Cà Mau đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Trung tâm hành chính-Chính trị tỉnh Cà Mau giáp với dự án, thay đổi ranh giới quy hoạch, một số khu chức năng, hệ thống giao thông đầu nối giữa 02 khu vực dẫn đến việc dự án nêu trên phải lập lại điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500). Tiếp đó, UBND tỉnh Cà Mau đã cho ý kiến tại văn bản số 2036/UBND-NĐ ngày 01/6/2011 và quyết định chủ trương đầu tư với tên dự án là Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường Văn hóa trung tâm-Khu C (giai đoạn 2) tại Quyết định số 2213/QĐ-UBND ngày 22/12/2016.

Đối chiếu các thông tin nêu trên, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau rà soát, làm rõ việc chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường Văn hóa trung tâm, Phường 9, thành phố Cà Mau- giai đoạn 1 và dự án Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường Văn hóa trung tâm (Khu C)- giai đoạn 2 là của 01 dự án (quy mô sử dụng đất là 43,94 ha) hay là của 02 dự án khác nhau (01 dự án có quy mô sử dụng đất 27,8ha và 01 dự án có quy mô sử dụng đất là 16,14ha); thời điểm lập, phê duyệt quy hoạch, lựa chọn chủ đầu tư Dự án này, làm cơ sở để áp dụng quy định pháp luật của từng thời kỳ cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 2395/UBND-XD ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (3b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh