

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: **3150** /BXD-QLNHà Nội, ngày **06** tháng 8 năm 2021

V/v: Trả lời văn bản số

1396/SXD-QLN ngày 30/6/2021 của

Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam

Kính gửi : Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1396/SXD-QLN ngày 30/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam đề nghị có ý kiến về việc xác định quỹ đất 20% đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc xác định diện tích 20% quỹ đất nhà ở thương mại trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Theo quy định tại khoản 8 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ) thì **chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.**

Theo quy định tại khoản 8 và 9 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 thì **Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung. Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung**".

Tại khoản 3 Điều 19 và khoản 3 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị về nội dung đồ án quy hoạch phân khu có quy định: "**Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: a) Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có)**"; về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết có quy định: "**Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có)**".

Theo quy định tại khoản 3 và 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 thì **Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết. Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.**

Theo quy định tại mục 1.4.10 QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng thì **lô đất bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.**

Căn cứ các quy định nêu trên, chức năng sử dụng đất đối với từng lô đất (gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng giống nhau) được xác định ở quy hoạch chi tiết đô thị, chưa xác định cụ thể tại quy hoạch phân khu đô thị.

Như vậy, đối chiếu các quy định nêu trên với trường hợp ô đất 02-NOXH (diện tích 5,13ha) được nêu trong văn bản số 1396/SXD-QLN của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam thì phần diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được xác định bằng 20% tổng diện tích đất ở (đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật) trong bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Về việc thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: “**Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu**”.

Theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư) thì **một trong các điều kiện mà dự án đầu tư có sử dụng đất phải lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng là phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật.**

Tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ) có quy định: “**Đối với dự án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Nghị định này, căn cứ quy định của pháp luật chuyên ngành, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ ban hành quy định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định về lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án; phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các nội dung khác (nếu có), bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế, trong đó bao gồm nội dung**”.

Căn cứ các quy định nêu trên, hiện nay Bộ Xây dựng đang nghiên cứu, xây dựng Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 và 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, trong đó có các quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Theo đó, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ được thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư này.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam nghiên cứu, tham khảo./.

Nơi nhận :

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

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



Bùi Xuân Dũng