

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 5039/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 07 tháng 12 năm 2021

V/v trả lời văn bản số
3887/SXD-QLN&HTKT
ngày 08/11/2021 của Sở
Xây dựng tỉnh An Giang

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh An Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3887/SXD-QLN&HTKT ngày 08/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang, đề nghị hướng dẫn về bố trí nhà ở xã hội khi điều chỉnh quy hoạch. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Do Sở Xây dựng tỉnh An Giang không gửi kèm hồ sơ, tài liệu liên quan đến các dự án nên Bộ Xây dựng không đủ căn cứ để trả lời cụ thể. Tuy nhiên, trên cơ sở nội dung văn bản số 3887/SXD-QLN&HTKT ngày 08/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang, Bộ Xây dựng có ý kiến về mặt nguyên tắc như sau:

1. 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 từ 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), 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 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Luật Nhà ở năm 2014 (có hiệu lực thi hành từ 01/7/2015), 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 hiệu lực thi hành từ 10/12/2015), 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 hiệu lực thi hành từ 01/4/2021). Cụ thể là:

- 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 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. Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng tỉnh An Giang nghiên cứu các quy định nêu trên và đối chiếu **với thời điểm** công nhận chủ đầu tư từng dự án, chấp thuận đầu tư dự án, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng của từng dự án để thực hiện việc dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đối với từng dự án theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp dự án không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng; không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì không phải dành 20% quỹ đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang yêu cầu do phải điều chỉnh quy hoạch, tăng quy mô sử dụng đất ở của Dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 3887/SXD-QLN&HTKT ngày 08/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang. Đề nghị Quý Sở nghiên cứu, tham khảo để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng