

Số: **2020** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **02** tháng 6 năm 2021

V/v trả lời văn bản số 1246/HUD-ĐT
ngày 28/4/2021 của Tổng Công ty
Đầu tư Phát triển nhà và đô thị .

Kính gửi: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1246/HUD-ĐT ngày 28/4/2021 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (sau đây gọi tắt là Tổng Công ty HUD), đề nghị có ý kiến về đề xuất đầu tư khu nhà ở xã hội tại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư số 6 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về Dự án

Theo nội dung văn bản số 1246/HUD-ĐT và hồ sơ Dự án kèm theo thì thông tin về dự án Khu dân cư số 6 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Dự án) cụ thể như sau:

- Ngày 30/12/2004, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 6568/QĐ-UB giao đất cho Tổng Công ty HUD tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức để đầu tư xây dựng nhà ở với quy mô giao đất là 26,74ha, trong đó có 13,82ha là đất ở.

- Ngày 20/9/2016, UBND thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 6 thuộc Khu dân cư-công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức tại Quyết định 4895/QĐ-UBND trong đó đã xác định 1,37ha trong diện tích đất ở của Dự án (tương đương 10,2% diện tích đất ở) để xây dựng nhà ở xã hội.

- Ngày 29/5/2018, UBND thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 2261/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư số 6 thuộc Khu dân cư Công viên giải trí Hiệp Bình Phước tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức do Tổng Công ty HUD làm chủ đầu tư. Trong đó, quy định việc thực hiện điều tiết nghĩa vụ nhà ở xã hội thực hiện theo ý kiến của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 414/BXD-QLN ngày 06/3/2018. Theo đó, Tổng công ty phải dành 1,37 ha (khoảng 10,2% diện tích đất ở của Dự án) để phát triển nhà ở xã hội và có trách nhiệm bàn giao quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (1,37ha) đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng cho Quỹ Phát triển nhà ở thành phố quản lý theo quy định.

- Dự án thuộc Danh mục cập nhật, bổ sung các dự án nhà ở thương mại tại khu vực nội thành phát triển (ban hành kèm theo Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 08/5/2019 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về cập nhật, bổ sung Quyết định số 5087/QĐ-UBND ngày 14/11/2018 của UBND thành phố về ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh, giai đoạn 2016-2020.

- Sau khi có Quyết định giao đất số 6568/QĐ-UBND ngày 30/12/2004 của UBND thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty HUD đã lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tài chính của Dự án. Ngày 03/10/2005, Tổ công tác liên ngành UBND thành phố Hồ Chí Minh ra Thông báo số 594/TCTLN-TB về nghĩa vụ tài chính phải nộp ngân sách nhà nước cho Dự án. Theo đó, Tổng Công ty HUD đã nộp đầy đủ số tiền trên và đã được Chi cục Thuế quận Thủ Đức xác nhận ngày 10/01/2018.

- Đến năm 2019, Tổng Công ty HUD mới hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi toàn bộ diện tích đất 26,74ha/26,74ha của Dự án (*Văn bản xác nhận số 216/UBND-GPMB ngày 16/01/2020 của UBND quận Thủ Đức*). Đồng thời, đến tháng 7/2020, Dự án khu dân cư số 6 đã hoàn thành khoảng 70% khối lượng hạ tầng kỹ thuật.

Hiện nay, Tổng Công ty HUD đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến về đề xuất của Tổng Công ty HUD muốn đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư số 6 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty HUD cam kết bố trí đủ nguồn vốn để thực hiện đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

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. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư 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”*.

Tại điểm b khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định:

“2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau:

b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;”

Tại khoản 1 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: *“Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (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. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án)”.

Tại điểm 1 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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định: *“Trường hợp 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, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội”*.

Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và điểm 4 khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: *“Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu 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 Điều này”*.

Tại điểm a khoản 20 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: *“Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo và giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp tại địa phương, phối hợp với Bộ Xây dựng để chỉ đạo giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp nhà nước trực thuộc bộ để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này”*.

Đối chiếu các quy định nêu trên với trường hợp Tổng Công ty HUD thì việc quyết định Tổng Công ty HUD làm chủ đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư số 6 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Dự án Khu dân cư số 6 đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao đất cho Tổng công ty HUD làm chủ đầu tư thực hiện dự án từ năm 2004. Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng kéo dài qua nhiều năm và trải qua nhiều thời kỳ thay đổi chính sách pháp luật về đất đai, đầu tư, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Tổng công ty HUD cũng đã hoàn thành các nghĩa vụ của chủ đầu tư với toàn bộ

khu đất của dự án theo quy định và là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, trực thuộc Bộ Xây dựng, theo đó đề xuất của Tổng công ty HUD được đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014.

Bộ Xây dựng đề nghị Tổng Công ty HUD nghiên cứu các quy định nêu trên, căn cứ tình hình thực tế quá trình triển khai Dự án, báo cáo các cơ quan chức năng của thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo cho việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình nhà ở (bao gồm cả nhà ở xã hội) theo đúng quy hoạch được duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- UBND thành phố Hồ Chí Minh;
- Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh (để t/h);
- Lưu: VT, QLN (3b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh