

Số: 855/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2022

V/v trả lời văn bản số  
118/SXD-QLN ngày  
17/01/2022 của Sở Xây dựng  
tỉnh Đắk Lắk

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 118/SXD-QLN ngày 17/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk đề nghị hướng dẫn thực hiện một số nội dung liên quan đến quỹ đất 20% đầu tư nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về cơ chế ưu đãi liên quan đến quỹ đất 20% đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị:**

- Căn cứ quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; điểm b khoản 2 Điều 1, điểm a 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 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội và việc dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư chỉ **áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**, không áp dụng đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đó.

- Tại Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ chỉ quy định về xử lý chuyển tiếp đối với việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội, **không có quy định về xử lý chuyển tiếp đối với cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội** theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

**2. Việc dành 20% quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội trong dự án hỗn hợp khi bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, khoản 11 Điều 1 Nghị định số 67/2021/NĐ-CP:**

Do Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk không gửi kèm hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá đối với 02 cơ sở nhà, đất như đã nêu tại văn bản số 118/SXD-QLN ngày 17/01/2022 nên Bộ Xây dựng không đủ căn cứ để trả lời cụ thể. Tuy nhiên, trên

cơ sở nội dung văn bản số 118/SXD-QLN ngày 17/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk, Bộ Xây dựng có ý kiến về mặt nguyên tắc như sau:

**(1) Về xác việc dành quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội:**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ thì *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.*

Do vậy, trường hợp lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá đối với 02 cơ sở nhà, đất nêu trên (01 cơ sở nhà, đất để thực hiện dự án nhà ở đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn 05 sao, trung tâm thương mại, nhà ở thương mại và 01 cơ sở nhà, đất để hoặc dự án khu phức hợp đa năng (có đất nhà ở thương mại) thì cơ quan có thẩm quyền của địa phương phải xác định quỹ đất 20% trong đồ án quy hoạch chi tiết khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án.

**(2) Về miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với quỹ đất 20%:**

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014, điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013 thì *trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 118/SXD-QLN ngày 17/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, 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/c);
- 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**