

Số: *121* /BXD-QLN

Hà Nội, ngày *11* tháng *01* năm 2023

V/v trả lời văn bản số 23/2022/VB-NTDI ngày 07/9/2022 của Công ty Cổ phần ĐT và PT Nhơn Trạch

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 23/2022/VB-NTDI ngày 07/9/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch, đề nghị hướng dẫn việc chuyển hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội từ nhà ở thấp tầng sang nhà ở xã hội cao tầng tại dự án Khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến về mặt nguyên tắc như sau:

1. Theo nội dung văn bản số 23/2022/VB-NTDI ngày 07/9/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch thì Dự án Khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là Dự án) được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư (tại Văn bản số 4960/QĐ-CT ngày 25/5/2017), điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (tại Văn bản số 11873/UBND-KTN ngày 05/10/2020), phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (tại Quyết định số 3251/QĐ-UBND ngày 06/10/2008), công nhận chủ đầu tư (tại Quyết định số 1276/QĐ-UBND ngày 26/5/2010). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch được giao chủ đầu tư Dự án giai đoạn 1 có quy mô sử dụng đất khoảng 7,9ha (*Nội dung đầu tư giai đoạn 1: Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án; bàn giao quỹ đất nhà ở xã hội và tái định cư cho địa phương để bố trí tái định cư và phát triển nhà ở xã hội; xây dựng kinh doanh 226 căn nhà thấp tầng, trong đó: xây dựng 178 nhà ở liên kế và 48 căn biệt thự để bán*).

2. Quy định pháp luật

- 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 4 Điều 26 Luật Nhà ở 2014 có quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại: *“Dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở”.*

- 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, 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 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 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 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) 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 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**”.

- Tại khoản 2 Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “**Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 14 của Luật này**”.

- Tại khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “**Đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị. Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê**”.

Tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về 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:

“**a) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m², tối đa là 70 m², bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.**”

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh.

Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.”.

3. Ý kiến của Bộ Xây dựng

(1) Theo nội dung văn bản số 4960/UBND-CNN ngày 25/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai thì chủ đầu tư Dự án Khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (giai đoạn 1) phải bàn giao quỹ đất nhà ở xã hội và tái định cư cho địa phương để bố trí tái định cư và phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, việc UBND tỉnh Đồng Nai quy định chung quỹ đất cho cả nhà ở xã hội và tái định cư (tổng số 20%) là chưa rõ ràng, chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên (khoản 2 Điều 16, khoản 2 Điều 19 và khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch có trách nhiệm bàn giao cho UBND tỉnh Đồng Nai đủ 20% tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi Dự án (đã xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật) để phát triển nhà ở xã hội.

(2) Hiện nay, công tác quản lý, phát triển đô thị tại huyện Nhơn Trạch được thực hiện theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016.

Dự án Khu dân cư xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3251/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 và Quyết định số 1276/QĐ-UBND ngày 26/5/2010. Theo đó, các ô đất dự kiến được giao lại cho địa phương quản lý và phát triển nhà ở xã hội bao gồm: Ô đất ký hiệu A1 có chức năng là nhà ở liên kế vườn, tầng cao 3,5 tầng; ô đất ký hiệu C1 có chức năng là biệt thự, tầng cao 2 tầng. Nội dung đề xuất chuyển đổi các ô đất từ A1 và C1 từ nhà ở liên kế, biệt thự sang chung cư cao tầng sẽ làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất và có xu hướng gia tăng dân số theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, việc chuyển đổi chức năng và tầng cao tại các ô đất nêu trên cần được nghiên cứu trên cơ sở rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch theo Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 và các quy hoạch khác có liên quan đã được phê duyệt, đang được triển khai thực hiện trên địa bàn.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 23/2022/VB-NTDI ngày 07/9/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhơn Trạch, đề nghị Công ty nghiên cứu các quy định nêu trên và liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền tại địa phương để được hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Hoàng Hải (để b/c);
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- SXD tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, Cục QLN (3b). *lv*

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



Hà Quang Hưng