

Số: **3375**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **13** tháng 7 năm 2020

V/v trả lời văn bản số
1685/SXD-QHKT ngày
12/6/2020 của Sở Xây dựng
tỉnh Thừa Thiên Huế

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1685/SXD-QHKT ngày 12/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến đối với các kiến nghị của địa phương về triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch và khai thác sử dụng quỹ đất đô thị dành để phát triển nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Việc dành quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị phải thực hiện đúng theo các quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1, khoản 3, khoản 4 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. Đối với một số kiến nghị của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đối với kiến nghị nêu tại **mục IV.1** (liên quan đến phân loại đô thị làm cơ sở áp dụng quy định về việc bố trí quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội):

Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 thì 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.

Theo quy định của khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì 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.

Hiện nay, Bộ Xây dựng được Chính phủ giao chủ trì nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung một số nội dung bất cập tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP để trình Chính phủ xem xét, ban hành trong quý IV năm 2020 theo hướng đồng bộ với pháp luật về nhà ở và các pháp luật liên quan.

2. Đối với kiến nghị nêu tại **mục IV.2** (liên quan đến 07 dự án phát triển nhà ở thương mại hoặc dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất trên 10ha, đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực):

Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, theo đó chỉ đối với dự án bị thu hồi giao cho chủ đầu tư khác thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch để bố trí quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội.

3. Đối với các kiến nghị nêu tại **mục IV.3 và IV.4** (liên quan đến trường hợp khu vực phát triển đô thị mới thuộc phạm vi đồ án quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã bố trí đủ quỹ đất 20% nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở toàn đô thị, để đảm bảo kiến trúc cảnh quan chung của đồ án quy hoạch, UBND tỉnh kiến nghị các dự án thành phần, dự án riêng lẻ khác thuộc quy hoạch phân khu và trường hợp các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị không phù hợp quy hoạch không cần bố trí thêm quỹ đất 20% của dự án để làm nhà ở xã hội):

Căn cứ quy định pháp luật và điều kiện cụ thể của dự án, Bộ Xây dựng nhận thấy có thể xem xét cho phép không bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội đối với trường hợp dự án không phù hợp quy hoạch theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Tuy nhiên, để thực hiện chủ trương này, Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh thực hiện một số nội dung sau đây:

(1) Căn cứ nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh để bố trí diện tích đất làm nhà ở xã hội thay thế tương ứng tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;

(2) Yêu cầu các chủ đầu tư dự án có quỹ đất nhà ở xã hội trên địa bàn khẩn trương triển khai thực hiện các dự án nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội tại địa phương.

(3) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất phải nộp đối với diện tích đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1685/SXD-QHKT ngày 12/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế nghiên cứu để thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (đề b/c);
- UBND Thừa Thiên Huế;
- Lưu: VT, QL (2b).

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



Hà Quang Hưng