

Số: **4167**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **26** tháng 8 năm 2020

V/v trả lời văn bản số 19/2020/CV-ViNam ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Vi Nam

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vi Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 19/2020/CV-ViNam ngày 10/7/2020 của Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Vi Nam (Công ty Vi Nam) đề nghị hướng dẫn việc bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội tại Dự án lấn biển tạo khu dân cư - thương mại - dịch vụ mới La Gi thuộc thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án

Theo nội dung văn bản số 19/2020/CV-ViNam và hồ sơ Dự án kèm theo thì thông tin về Dự án lấn biển tạo khu dân cư - thương mại - dịch vụ mới La Gi thuộc thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (sau đây gọi tắt là Dự án) cụ thể như sau:

- Dự án có quy mô sử dụng đất khoảng 16,17 ha tại thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, được Ủy ban nhân dân tỉnh (UBND) Bình Thuận chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 24/5/2016 (giao Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Vi Nam làm chủ đầu tư) và phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2945/QĐ-UBND ngày 07/10/2016. Tại thời điểm chấp thuận đầu tư, cũng như phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, thị xã La Gi là đô thị loại IV, chưa được quy hoạch là đô thị loại III theo quy định của pháp luật về nhà ở nên Dự án không bắt buộc phải dành diện tích đất ở để làm nhà ở xã hội, nhưng căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật Nhà ở 2014, UBND Bình Thuận đã quy hoạch và yêu cầu chủ đầu tư dành khoảng 0,59 ha/4,78 ha tổng diện tích đất ở của dự án để xây dựng nhà chung cư thu nhập thấp. Công ty đã hoàn thành việc đầu tư cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao nêu trên, hiện nay Công ty đang lập kế hoạch kinh doanh sản phẩm trên diện tích đất này.

- Năm 2018, Dự án được mở rộng quy mô sử dụng đất thêm 1,79 ha (từ 16,17 ha lên 17,97 ha) theo Quyết định số 1208/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận (phần diện tích tăng thêm 1,79 ha này dùng để xây dựng bờ kè biển). Năm 2019, tỉnh Bình Thuận cho phép mở rộng quy mô sử dụng đất tăng thêm 25,42 ha (từ 17,97 ha lên 43,38 ha) để xây dựng nhà ở và các hạng mục công trình khác theo Quyết định số 1551/QĐ-UBND ngày

21/6/2019 (tại thời điểm này thị xã La Gi được công nhận là đô thị loại III theo Quyết định số 32/QĐ-BXD ngày 17/01/2018 của Bộ Xây dựng).

Công ty Vi Nam đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc áp dụng quy định hiện hành về nhà ở xã hội đối với phần diện tích mở rộng thêm 25,42 ha tại Dự án nêu trên.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Tại khoản 2 Điều 16 của Luật Nhà ở năm 2014 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 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 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.*

Tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định: *"Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư phải được xác định ngay khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết"*. Việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Bình Thuận theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Đối với phần diện tích đất tăng thêm 25,42 ha năm 2019 (theo Quyết định số 1551/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Thuận) sau thời điểm thị xã La Gi được công nhận là đô thị loại III (theo Quyết định số 32/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng) thì chủ đầu tư phải dành 20% diện tích đất ở theo quy hoạch của diện tích tăng thêm này để làm nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Đồng thời, theo Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 12/8/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030, *xác định mục tiêu đến năm 2015 đô thị La Gi là đô thị loại III*. Tuy nhiên, đến năm 2018 thì thị xã La Gi mới được công nhận là đô thị loại III (gồm 5 phường: Tân An, Phước Hội, Phước Lộc, Tân Thiện, Bình Tân và 04 xã: Tân Phước, Tân Tiến,

Tân Hải, Tân Bình) (theo Quyết định số 32/QĐ-BXD ngày 17/01/2018 của Bộ Xây dựng về việc công nhận thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận là đô thị loại III).

Do đó, đề nghị Công ty căn cứ vào các quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ và các Quyết định của UBND tỉnh Bình Thuận như nêu trên để thực hiện việc dành diện tích đất làm nhà ở xã hội tại Dự án.

Trường hợp phần diện tích đất 16,17 ha của dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 tại thời điểm thị xã La Gi đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khu vực quy hoạch là đô thị từ loại III trở lên hoặc sau thời điểm đã được công nhận là đô thị loại 3 thì việc dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Trường hợp phần diện tích đất 16,17 ha của dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 tại thời điểm thị xã La Gi chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khu vực quy hoạch là đô thị từ loại III trở lên hoặc chưa được công nhận là đô thị loại III thì pháp luật về nhà ở không quy định bắt buộc dự án phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời nội dung văn bản số 19/2020/CV-ViNam ngày 10/7/2020 của Công ty Vi Nam, đề nghị Công ty Vi Nam liên hệ với Sở Xây dựng và UBND tỉnh Bình Thuận để được hướng dẫn, thực hiện đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Thuận;
- SXD tỉnh Bình Thuận;
- Lưu: VT, QLN (3b). *lm*

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



Hà Quang Hưng