

Số: **5119**/BXD-QLN

V/v trả lời văn bản của

Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La

Hà Nội, ngày **11** tháng **11** năm 2022

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3152/UBND-KT ngày 17/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La đề nghị hướng dẫn việc xác định số tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định của pháp luật về đất đai (điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất): *Miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

Theo quy định của pháp luật về nhà ở:

- Tại khoản 2 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 quy định: *Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.*

- 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 quy định: *Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.*

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định: (2) *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;* (3) *Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ*

*nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền thì chủ đầu tư thực hiện nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.*

Theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất:

- Tại điểm a và đ khoản 1 Điều 21 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định giao Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn việc xác định và nộp tiền sử dụng đất; thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất; thủ tục, hồ sơ liên quan đến việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, Bộ Xây dựng trả lời các kiến nghị của UBND tỉnh Sơn La như sau:

- Đối với kiến nghị (1): “Số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được xác định bằng 20% giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hay bằng 20% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất”.

Kiến nghị này thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đất đai. Do đó đề nghị UBND tỉnh Sơn La có văn bản hỏi Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

- Đối với kiến nghị (2): “Việc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hay tại các thời điểm nhà nước giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án, thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước”.

Việc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội được xác định tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nêu tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP). Trường hợp chưa rõ, đề nghị UBND tỉnh Sơn La có văn bản hỏi Bộ Tài chính về việc nộp tiền để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 3152/UBND-KT ngày 17/8/2022 để Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (3b).



**Nguyễn Văn Sinh**