

Số: 5184/BXD-QLN
V/v: Trả lời văn bản số
2603/SXD-QLN&PTĐT ngày
22/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh
Bình Định

Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2022

Kính gửi : Sở Xây dựng tỉnh Bình Định

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2603/SXD-QLN&PTĐT ngày 22/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định đề nghị hướng dẫn chính sách ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tại 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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 4 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) thì *chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được:*

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc **hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có)** đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%.

- Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.

- Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật** trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được **hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**. Trường hợp chủ đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội trong vòng 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **hỗ trợ đầu tư nội hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.**

Căn cứ các quy định nêu trên thì việc hướng dẫn cụ thể việc hỗ trợ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thuộc thẩm

quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Đồng thời, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc *hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng* đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%.

2. Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì *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 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 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) có quy định:

“2. 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.

3. Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận. Trường hợp được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;

b) Điều chỉnh quy hoạch đối với quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo quy định của pháp luật quy hoạch, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan (nếu có);

c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.”.

- Theo quy định tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (bổ sung khoản 2 Điều 29 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) thì Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn theo thẩm quyền việc quản lý, sử dụng khoản tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

Căn cứ các quy định nêu trên, Bộ Xây dựng đề nghị Quý Sở có văn bản hỏi Bộ Tài chính để được hướng dẫn cụ thể theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời nội dung văn bản số 2603/SXD-QLN&PTĐT ngày 22/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, tham khảo để thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng