

Số: *1062*/BXD-QLNHà Nội, ngày *01* tháng 4 năm 2021

V/v trả lời văn bản số 204/SXD-
QLNĐT&HT ngày 19/01/2021 của
Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 204/SXD-QLNĐT&HT ngày 19/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc, đề nghị có ý kiến hướng dẫn việc phát triển nhà ở xã hội đối với Dự án đầu tư phát triển đô thị (Khu đô thị mới Định Trung) tại xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về Dự án

Theo nội dung văn bản số 204/SXD-QLNĐT&HT và hồ sơ Dự án kèm theo thì thông tin về dự án Khu đô thị mới Định Trung tại xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên (sau đây gọi tắt là Dự án) cụ thể như sau:

- Dự án thuộc Danh mục dự án có sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 2432/QĐ-UBND ngày 19/10/2018.

- Dự án thuộc Danh mục các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới dự kiến chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư trong Quý IV năm 2018 và năm 2019 (ban hành kèm theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội tỉnh Vĩnh Phúc năm 2019).

- Dự án có quy mô 24,69ha (trên 10ha) nằm trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư giãn dân, giao đất ở cho CBCCVN trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, đấu giá quyền sử dụng đất và công trình thiết chế văn hóa thể thao tại xã Định Trung-thành phố Vĩnh Yên với quy mô 69,745 ha (theo Quyết định số 2579/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc). Theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt nêu trên thì Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Vĩnh Phúc đã bố trí quỹ đất nhà ở xã hội là 53.045 m² từ lô XH 01 đến XH 03 (chiếm khoảng 20,17% trên tổng số diện tích đất ở quy hoạch là 262.970 m²), do vậy UBND tỉnh Vĩnh Phúc không xác định quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án khi công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án (Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 6274/UBND-CN3 ngày 14/8/2019).

- Ngày 16/11/2020, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã có Quyết định số 2821/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án đầu tư phát triển đô thị

(Khu đô thị mới Định Trung) tại xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên theo hình thức đấu thầu, theo đó nhà đầu tư trúng thầu là Công ty cổ phần Tập đoàn DanKo.

- Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến hướng dẫn Dự án nêu trên có phải bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội hay không làm cơ sở để Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư dự án triển khai các thủ tục tiếp theo.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 và khoản 1, khoản 3 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 có quy mô diện tích đất từ 10ha trở lên 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; trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.*

Tại khoản 1 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: *“Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất 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”.*

Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc đối chiếu với Quyết định số 2821/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án đầu tư phát triển đô thị (Khu đô thị mới Định Trung) tại xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, thời điểm giao chủ đầu tư thực hiện dự án; hồ sơ Dự án; Chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của Tỉnh; Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư giãn dân, giao đất ở CBCCVVC trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, đấu giá quyền sử dụng đất và công trình thiết chế văn hóa thể thao tại xã Định Trung-thành phố Vĩnh Yên, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xem xét, quyết định việc dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong Dự án, bảo đảm đáp ứng đủ nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn..

Trường hợp Khu đô thị mới Định Trung tại xã Định Trung thuộc phạm vi Quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư giãn dân, giao đất ở CBCCVVC trên địa bàn thành phố Vĩnh Yên, đấu giá quyền sử dụng đất và công trình thiết chế văn hóa

thể thao tại xã Định Trung-thành phố Vĩnh Yên mà Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư này đã xác định đủ 20% quỹ đất nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở quy hoạch thì pháp luật về nhà ở không quy định Dự án nêu trên phải dành thêm quỹ đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm trong việc triển khai quỹ đất nhà ở xã hội trong Đồ án quy hoạch này.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời nội dung văn bản số 204/SXD-QLNĐT&HT ngày 19/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc căn cứ các quy định nêu trên để triển khai, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- UBND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Lưu: VT, QLN (3b).

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



Hà Quang Hưng