

Số: **3943**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **06** tháng **9** năm 2022

V/v: Trả lời văn bản số
9587/UBND-CN ngày 04/7/2022 của
UBND tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi : Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 9587/UBND-CN ngày 04/7/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Thanh Hóa đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị mới thuộc khu vực Trường Chính trị và các lô đất lân cận, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Do UBND tỉnh Thanh Hóa không gửi kèm hồ sơ, tài liệu liên quan đến dự án Khu đô thị mới thuộc khu vực Trường Chính trị và các lô đất lân cận, vì vậy Bộ Xây dựng không đủ căn cứ để trả lời cụ thể. Tuy nhiên, trên cơ sở nội dung văn bản số 9587/UBND-CN ngày 04/7/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Thanh Hóa, Bộ Xây dựng có ý kiến về mặt nguyên tắc như sau:

1. Quy định pháp luật

1.1. Về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội

- Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 có 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 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**”*.

- Tại khoản 1 và 3 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014 có 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**” và **“Đất để xây dựng nhà ở xã hội bao gồm diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội**”*.

- Tại khoản 1 và 3 Điều 4 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:

*“**1. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu công nghiệp,***

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội”.

“3. Việc sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo đúng Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.”

- Ngày 01/4/2021, Chính phủ đã ban hành 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, theo đó sửa đổi khoản 1 và 3 Điều 4 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ như sau: “**Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị... Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ... chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội**”.

1.2. Về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm *dành diện tích đất ở để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở*.

- Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có quy định: “1. *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, để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội*”.

- 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: “**Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội**”.

1.3. Về trường hợp bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất

- Tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có quy định: “Đối với **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 quy định tại Khoản 1 Điều này** thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.”.

- Tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định:

“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.”.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Do Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa không nêu rõ vị trí, phạm vi ranh giới của các dự án có liên quan đến 02 ô đất NOXH-01 và NOXH-02 trên bản đồ quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên Bộ Xây dựng không có cơ sở để hướng dẫn cụ thể. Vì vậy, Bộ Xây dựng có ý kiến về mặt nguyên tắc như sau:


- Đối với mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thì **chủ đầu tư dự án** đó phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội. Trường hợp bố trí quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội tại Dự án không phù hợp với quy hoạch của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ).

- Trường hợp trong đồ án quy hoạch chi tiết (QHCT) của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (sau đây viết tắt là Dự án) mà trong đồ án QHCT đó chủ đầu tư đã xác định và

dành đủ 20% diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội thì khi phân chia Dự án thành nhiều dự án thành phần thì pháp luật về nhà ở không có quy định các dự án thành phần này phải dành thêm quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội.

- Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa căn cứ các quy định nêu trên để yêu cầu chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới thuộc khu vực Trường Chính trị và các lô đất lân cận, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 9587/UBND-CN ngày 04/7/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Thanh Hóa, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận: 

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

KT. BỘ TRƯỞNG
THU TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh