

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **4437**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **03** tháng **10** năm 2022

V/v: Hướng dẫn xác định nghĩa vụ nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước

Kính gửi : Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc

Bộ Xây dựng nhận được các công văn số: 4380/UBND-CN2 ngày 30/6/2022; 6238/UBND-CN3 ngày 07/9/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định nghĩa vụ nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Do UBND tỉnh Vĩnh Phúc không gửi kèm hồ sơ, tài liệu liên quan đến các dự án, vì vậy Bộ Xây dựng không đủ căn cứ để trả lời cụ thể. Tuy nhiên, trên cơ sở nội dung công văn số 4380/UBND-CN2 ngày 30/6/2022 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Bộ Xây dựng có ý kiến về mặt nguyên tắc như sau:

- Tại khoản 5 Điều 72 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 có quy định: “*Khi thực hiện các dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư, khu nhà ở, Ủy ban nhân dân các cấp và chủ đầu tư dự án được xác định trong quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền phải dành quỹ đất thích hợp để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.*”.

- Tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 có 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 yêu cầu bắt buộc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị phải dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án để xây dựng nhà ở xã hội, đã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành từ 10/01/2014); khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014; 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; 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.

- Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ và 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, khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung

giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở của địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

- 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 3 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: “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 thì hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì 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.”.

Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh Vĩnh Phúc đối chiếu các quy định nêu trên với thời điểm chấp thuận đầu tư/chấp thuận chủ trương đầu tư/quyết định chủ trương đầu tư dự án, công nhận chủ đầu tư tại các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10ha trên phạm vi địa bàn (trong giai đoạn Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực) để yêu cầu chủ đầu tư các dự án này thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

- Trường hợp chủ đầu tư dự án được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền thì việc xác định số tiền phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành. Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị UBND tỉnh Vĩnh Phúc có văn bản hỏi Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về xác định nghĩa vụ nhà ở xã hội trong trường hợp nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại văn bản số 4380/UBND-CN2 ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận: ✓

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



Nguyễn Văn Sinh