

**Số: 4248/BXD-QLN***Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2020*

V/v trả lời văn bản số  
8074/UBND-KTN ngày 13/7/2020  
của UBND tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 8074/UBND-KTN ngày 13/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đề nghị hướng dẫn việc bố trí nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị trên địa bàn Tỉnh khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Kiến nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

Vừa qua Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Nai tiếp nhận một số hồ sơ xin điều chỉnh quy hoạch tại các dự án, bao gồm các dự án không thay đổi chủ đầu tư, các dự án chia tách, dự án nhận chuyển nhượng,... các dự án này không thuộc trường hợp bị thu hồi giao cho chủ đầu tư khác, do đó căn cứ khoản 4 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP không quy định chủ đầu tư phải điều chỉnh quy hoạch để bổ sung nhà ở xã hội. Đồng thời, đối với các dự án nhận chuyển nhượng, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: *“Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao”*. Tuy nhiên, tại Điều 182 Luật Nhà ở 2014 quy định chung các dự án nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này, *“trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án do Nhà nước điều chỉnh lại quy hoạch đã phê duyệt”*.

Do đó, để đảm bảo việc điều chỉnh quy hoạch đúng quy định pháp luật, UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp các dự án trước đây chưa bố trí nhà ở xã hội (bao gồm các dự án không thay đổi chủ đầu tư, dự án chia tách, dự án nhận chuyển nhượng,...) mà không bị thu hồi giao cho chủ đầu tư khác, trong quá trình thực hiện điều chỉnh quy hoạch của dự án có phải thực hiện bố trí bổ sung 20% diện tích đất ở để bố trí nhà ở xã hội không.

**2. Ý kiến của Bộ Xây dựng**

**2.1. Đối với các dự án không thay đổi chủ đầu tư, không bị thu hồi giao cho chủ đầu tư khác:**

Việc quy định bắt buộc chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị tại các khu vực đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội chỉ được quy định từ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ 10/01/2014), Luật Nhà ở năm 2014 (có hiệu lực thi

hành từ 01/7/2015), 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 hiệu lực thi hành từ 10/12/2015). Cụ thể là:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 và khoản 1, khoản 2 và 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 không phân biệt quy mô diện tích đất 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 chủ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội; 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, 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; 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.

Đồng thời, tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và khoản 4 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 đã có quy định đối với trường hợp chuyển tiếp như sau: “Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó (chủ đầu tư mới) có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định”.

Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 182 Luật Nhà ở 2014 quy định các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải dành diện tích đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội.

Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đối chiếu với thời điểm lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án, hồ sơ dự án và chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội, nhu cầu nhà ở xã hội...trên địa bàn khu vực có dự án để xem xét, quyết định theo thẩm quyền việc dành hay không 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.



Đối với các trường hợp dự án đã được lựa chọn chủ đầu tư từ trước thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ có hiệu lực thì pháp luật về đất đai, quy hoạch, nhà ở không có quy định **bắt buộc** các dự án phải dành quỹ đất cho nhà ở xã hội;

Đối với các trường hợp dự án thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD của Bộ Xây dựng, khoản 4 Điều 5 Nghị định số 100/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì không phải dành 20% quỹ đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác.

## **2.2. Đối với các dự án nhận chuyển nhượng:**

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì *“bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao”*.

Do đó, trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị thì chủ đầu tư thứ cấp của dự án phải kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư cấp 1 đã chuyển giao; đồng thời tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, thực hiện dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt. Việc bố trí 20% quỹ đất dành để đầu tư nhà ở xã hội thì chủ đầu tư thứ cấp phải căn cứ vào quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định pháp luật nêu trên để thực hiện.

Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ các quy định của pháp luật về nhà ở và các pháp luật khác có liên quan để thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Lưu VT, QLN (3b);

KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh