

Số: 5170/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2020

V/v trả lời văn bản số  
3085/SXD-QLNĐT&HT ngày  
27/8/2020 của Sở Xây dựng  
tỉnh Vĩnh Phúc

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3085/SXD-QLNĐT&HT ngày 27/8/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến đối với các nội dung liên quan đến công tác quản lý và xây dựng phát triển nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về việc bố trí quỹ đất dự án nhà ở xã hội cho thuê**

Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 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.*

Tại khoản 1 Điều 5 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 có quy định: *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, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.*

Tại khoản 2 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê.*

Theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 thì đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê; chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi xây dựng nhà ở để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê và được bán nhà ở này cho người đang thuê theo quy định về bán nhà ở xã hội sau thời hạn 05 năm cho thuê.

Như vậy, việc quy định phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở xã hội trong dự án dành để cho thuê áp dụng đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã

hội, không áp dụng đối với trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20%.

## **2. Về việc xây thô đối với dự án nhà ở xã hội**

Tại điểm a Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và là giá của căn hộ hoặc căn nhà ***đã hoàn thiện về xây dựng***.

Như vậy, khi xây dựng nhà ở xã hội thì chủ đầu tư phải hoàn thiện về xây dựng đối với căn hộ hoặc căn nhà.

## **3. Về việc áp dụng cơ chế hỗ trợ, ưu đãi đối với công trình nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại**

Theo quy định của pháp luật về đất đai (điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất): *Miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 thì *doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*

Như vậy, doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách thì *được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội* (bao gồm cả quỹ đất 20%).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc nghiên cứu để thực hiện theo quy định./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**