

Số: **5380** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **24** tháng 12 năm 2021

V/v: Trả lời văn bản số  
14750/UBND-KTN ngày 29/11/2021  
của UBND tỉnh Đồng Nai

Kính gửi : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 14750/UBND-KTN ngày 29/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị có ý kiến về việc điều tiết nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị du lịch Nhơn Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Quy định pháp luật**

#### ***1.1. Về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trong việc phát triển nhà ở xã hội***

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 từ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Cụ thể như sau:

- 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) có quy định: ***“Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức BT và hình thức 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 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”***.

- Tại 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 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/12/2015 và thay thế Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ) 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 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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/4/2021) 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, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội*".

### **1.2. Về phân loại đô thị**

Tại Điều 11 Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị có quy định về thẩm quyền quyết định phân loại đô thị như sau: "*Thủ tướng Chính phủ quyết định công nhận đô thị loại đặc biệt, loại I và loại II. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định công nhận đô thị loại III và loại IV. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định công nhận đô thị loại V*".

Tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có quy định: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập đề án phân loại đô thị cho các đô thị loại đặc biệt và loại I là thành phố trực thuộc trung ương; Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập đề án phân loại đô thị cho các đô thị loại I là thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, đô thị loại II, loại III, loại IV và loại V.*

Tại khoản 1 và 5 Điều 13 Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có quy định: *Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định đề án phân loại đô thị đối với đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III và loại IV; Sở Xây dựng tổ chức thẩm định đề án phân loại đô thị loại V; Người có thẩm quyền phân loại đô thị quy định tại Điều 11 của Nghị quyết này có trách nhiệm xem xét, quyết định công nhận loại đô thị trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tờ trình, đề án phân loại đô thị và báo cáo thẩm định.*

## **2. Ý kiến của Bộ Xây dựng**

Pháp luật về đô thị quy định việc xác định loại đô thị là căn cứ theo Quyết định công nhận đô thị của Thủ tướng Chính phủ (đối với đô thị loại đặc biệt, loại I và loại II) hoặc Bộ trưởng Bộ Xây dựng (đối với đô thị loại III và loại IV) hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với đô thị loại V).

Pháp luật về nhà ở chỉ quy định việc bắt buộc (kể từ thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị (viết tắt là Dự án) mà địa điểm thực hiện Dự án thuộc đô thị từ loại 3 trở lên (loại đô thị do cơ quan có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị) mới phải dành 20% quỹ đất ở trong Dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

Theo nội dung Hồ sơ Dự án và văn bản số 14750/UBND-KTN ngày 29/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì khu vực mà Dự án Khu đô thị du lịch Nhơn Phước (tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) đang triển khai chưa có Quyết định công nhận loại đô thị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do đó không bắt buộc chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi Dự án này để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 14750/UBND-KTN ngày 29/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận :

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

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỦ TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Sinh**