

Số: 675 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2024

V/v trả lời kiến nghị của cử tri tỉnh  
Bình Định gửi tới Quốc hội trước  
Kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV

Kính gửi: Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Bình Định

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Bình Định do Ban Dân nguyện chuyển đến theo công văn số 1611/BDN ngày 21/11/2023, nội dung kiến nghị như sau:

**Câu số 36:**

"UBND tỉnh Bình Định đã có Văn bản số 4981/UBND-KT ngày 17/7/2023 đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể cách xác định đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ. Tuy nhiên, hiện nay Bộ Xây dựng chưa có văn bản hướng dẫn. Để có cơ sở khắc phục các dự án đã triển khai và điều chỉnh các dự án đang triển khai cho đúng quy định của pháp luật; đồng thời góp phần thực hiện tốt nhiệm vụ phát triển nhà ở xã hội theo Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 08/01/2022 của Chính phủ và Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023, Cử tri kiến nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể cách xác định đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ".

Về vấn đề này, Bộ Xây dựng xin trả lời như sau:

1. Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn quy định:

(1) Tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định:

"1. 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 hưởng các ưu đãi sau đây:

a) 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;".

(2) Tại điểm b khoản 1 Điều 9 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. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

*b) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;”.*

(3) Tại điểm a khoản 8 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 (sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) có quy định:

*“1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:*

*b) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;”.*

(4) Tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) có quy định:

*“1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) số 64/2020/QH14 để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.*

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này.”.*


2. Tại điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có quy định:

*“2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi sau đây:*

d) Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này;”.

Trên đây là nội dung trả lời của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị của cử tri tỉnh Bình Định. Bộ Xây dựng chân thành cảm ơn sự quan tâm của cử tri và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Bình Định đối với ngành Xây dựng trong thời gian qua và mong muốn tiếp tục nhận được nhiều ý kiến đóng góp trong thời gian tới./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Ban Dân nguyện;
- ĐCT UBTWMTTQVN;
- Tổng thư ký Quốc hội;
- Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ;
- TT. HĐND, UBND tỉnh Bình Định;
- Trung tâm Thông tin (để đăng tải);
- Lưu VT, TH, TTTT, QLN (2b).

**BỘ TRƯỞNG**



**Nguyễn Thanh Nghị**