

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4981/UBND-KT
V/v hướng dẫn thực hiện kiến
nghị của Kiểm toán Nhà nước
đối với 06 dự án NOXH trên
địa bàn tỉnh Bình Định

Bình Định, ngày 17 tháng 07 năm 2023

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Từ khi Nhà nước có chính sách về nhà ở xã hội, ngoài việc bố trí đủ quỹ đất 20% đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị từ loại 3 trở lên để xây dựng nhà ở xã hội, tỉnh Bình Định đã ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội riêng để xác định cụ thể từng dự án để xúc tiến kêu gọi đầu tư xây dựng, giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Đến thời điểm hiện tại đã và đang triển khai 15 dự án nhà ở xã hội với khoảng 10.733 căn, diện tích sử dụng căn hộ khoảng 658.903m², trong đó đã bàn giao đưa vào sử dụng 04 dự án với 1.587 căn, diện tích sử dụng căn hộ 107.187m²; kịp thời trong việc giải quyết nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở tại thành phố Quy Nhơn và các địa phương trên địa bàn tỉnh. Trong quá trình triển khai Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và được sửa đổi bổ sung một số điều tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định gặp nhiều vướng mắc khó khăn trong triển khai thực hiện, cụ thể như sau:

1. Đối với các dự án đã được chấp thuận tại thời điểm chưa ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP về việc sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì “*Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách 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*”;

Tại khoản 1 Điều 144 (đất ở tại đô thị) Luật Đất đai năm 2013 có quy định: “*Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”; tại khoản 1 Điều 49 (Chế độ sử dụng đất xây dựng nhà chung cư) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định: “*1. Đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư) bao gồm đất xây dựng khối nhà chung cư, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung*

quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng” và “3. Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các dự án xây dựng nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. ...

b) Quyền sử dụng đất quy định tại điểm a Khoản này là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia. Tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư. Việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất khu chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ phần quyền sử dụng đất quyết định nhưng phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng và phù hợp với quy định của pháp luật;”

Theo đó, diện tích đất ở xây dựng chung cư được xác định cho toàn bộ phạm vi ranh giới khu đất quy hoạch để xây dựng chung cư nhà xã hội. Tương tự như cách xác định đất ở xây dựng nhà liên kế, nhà biệt thự; trong đó phần diện tích xây dựng công trình được xác định theo mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng tuân thủ theo quy định của quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng nhưng phần diện tích sân vườn, đường nội bộ trong thửa đất vẫn được xác định là đất ở. Các loại đất thương mại dịch vụ cũng như các loại đất phi nông nghiệp khác cũng xác định cho toàn thửa đất. Do vậy việc xác định đất ở cho toàn khu đất quy hoạch xây dựng chung cư là phù hợp với các quy định pháp luật.

Trên cơ sở đó, đối với các lô đất đã phê duyệt là đất ở xây dựng nhà ở xã hội; trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết để thực hiện dự án nhà ở xã hội cụ thể; UBND tỉnh Bình Định đã phê duyệt đất xây dựng công trình kinh doanh 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 với tỷ lệ $\leq 20\%$ tổng diện tích lô đất đã được xác định để thực hiện dự án nhà ở xã hội. Việc xác định tỷ lệ 20% này phù hợp với các nội dung mà Bộ Xây dựng hướng dẫn các địa phương khác thực hiện (Văn bản số 123/BXD-QLN ngày 4/06/2018 gửi Sở Xây dựng Thanh Hoá; Văn bản số 191/BXD-QLN ngày 21/8/2018 gửi UBND tỉnh Bắc Ninh và Văn bản số 4812/BXD-QLN ngày 5/10/2020 gửi UBND thành phố Hà Nội về việc hướng dẫn việc dành 20% tổng diện tích đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội).

Tuy nhiên, trong quá trình kiểm toán các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định, Kiểm toán Nhà nước xác định diện tích đất ở chỉ tính cho phần diện tích khối nhà chung cư (theo đó xác định đất **để xây dựng nhà ở** là chỉ xây dựng khối nhà chung cư mà không bao gồm đất *làm sân, trồng hoa, cây xanh xung*

quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư theo như quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

- Ví dụ dự án nhà ở xã hội bao gồm: $A = B + C$. Trong đó:

+ A là tổng diện tích dự án nhà ở xã hội: $10.000m^2$.

+ B là diện tích quy hoạch khu nhà chung cư $8.000m^2$ (gồm diện tích chiếm đất xây dựng khối nhà chung cư $4.000m^2$ (D); tương ứng với mật độ xây dựng là 50%; còn lại đất cây xanh đường nội bộ phục vụ cho khu nhà chung cư $4.000m^2$, tương ứng với tỷ lệ 50%)

+ C là diện tích khu nhà thương mại liền kề: $2.000m^2$. Tương ứng 20% đất tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội ($=20\% \times A$).

- Theo cách xác định của Kiểm toán Nhà nước thì diện tích xây dựng công trình kinh doanh thương mại là $((D) + (C)) \times 20\% = (4.000 + 2.000) \times 20\% = 1.200m^2$. Khác với $C = (B + C) \times 20\%$. Dẫn đến chênh lệch về diện tích để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại giảm $800m^2$.

Từ cách tính toán nêu trên, Kiểm toán Nhà nước xác định có 06 dự án Nhà ở xã hội đã bố trí diện tích đất dành cho kinh doanh thương mại vượt từ 5,65% đến 45,58% so với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. (có đính kèm 06 Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết kèm theo).

Theo đó, diện tích đất ở bị giảm xuống; đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại bị giảm theo, dẫn đến chi phí góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư bị giảm; giá bán nhà ở xã hội bị tăng lên, người dân khó tiếp cận dự án nhà ở xã hội và ảnh hưởng đến chính sách thu hút đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Nếu thực hiện cách xác định như Kiểm toán Nhà nước nêu trên tạo ra sự chênh nhau về chính sách hỗ trợ giữa các Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

Theo thực tế quản lý các lô đất xây dựng nhà chung cư sau khi hoàn thành, các chủ đầu tư dự án chung cư thương mại và chung cư nhà ở xã hội đề nghị bàn giao phần diện tích đất sân vườn, đường nội bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới thửa đất xây dựng chung cư cho các địa phương nhưng không được tiếp nhận vì theo quy định của tại điểm 3 khoản 1 Điều 9 (Chế độ sử dụng đất xây dựng nhà chung cư) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 là “*thuộc quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia và chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư.*”

Từ các phân tích, vướng mắc nêu trên, kính 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 của Chính phủ 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.

Rất mong Bộ Xây dựng quan tâm, hướng dẫn cụ thể nhằm tháo gỡ các vướng mắc trong việc triển khai các dự án nhà ở xã hội; 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 đề ra./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTTU (b/c);
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TNMT, KHĐT, TC;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

Châu

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng