

Số: **1409** /BXD-QLNHà Nội, ngày **25** tháng **4** năm 2022

V/v trả lời văn bản số
1156/SXD-PTĐT ngày
21/02/2022 của Sở Xây dựng
thành phố Hà Nội

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1156/SXD-PTĐT ngày 21/02/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội và hồ sơ dự án kèm theo, đề nghị có ý kiến về việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán tại tổ dân phố Kiên Thành, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định của pháp luật***1.1. Việc dành quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị***

- Tại khoản 2 Điều 19 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và ***triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư*** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 14 của Luật này”.

- Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 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 và 2 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 (được sửa đổi, bổ sung 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 quy định:

“1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5ha 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”.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ

đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.”.

- Tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: “*Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ*”.

1.2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu thầu hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Tại khoản 1 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “*Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng*”.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm *lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng*.

- Tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở có quy định: “*Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc diện quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng*”.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

(1) Dự án đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại tổ dân phố Kiên Thành, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội được thực hiện đấu giá tại thời điểm Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn có hiệu lực thi hành, do đó Dự án thuộc diện phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trong Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 khi đem đấu giá quyền sử dụng đất Dự án này (năm 2017) chưa thể hiện việc bố trí phần diện tích đất làm nhà ở xã hội là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành.


(2) Dự án đã lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, do đó cần phải tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt Dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng (khoản 1 Điều 22 và khoản 1 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 3 Điều 13 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở). Đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hà Nội kiểm tra, rà soát lại Hồ sơ Dự án để yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Dự án đang trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về xây dựng, đầu tư và các pháp luật có liên quan khác.

(3) Liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại Dự án: Dự án đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại tổ dân phố Kiên Thành, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội có quy mô sử dụng đất

khoảng 6.203 m² (< 2ha), do đó thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1156/SXD-PTĐT ngày 21/02/2022 đề Sở Xây dựng thành phố Hà Nội nghiên cứu, tham khảo; đề nghị Quý Sở căn cứ các quy định nêu trên và pháp luật khác có liên quan để thực hiện đúng các quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- UBND thành phố Hà Nội;
- Lưu VT, QLNN (3b); 

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



Hà Quang Hưng