

## **BỘ XÂY DỰNG**

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

Số: 260/BXD-QLN  
V/v trả lời văn bản số 7203/SXD-  
KTXD ngày 14/8/2019 của Sở  
Xây dựng thành phố Hà Nội.

*Hà Nội, ngày 05 tháng 11 năm 2019*

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 7203/SXD-KTXD ngày 14/8/2019 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đề nghị Bộ cho ý kiến liên quan đến xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại lô đất N07-1 và N07-2 thuộc Khu đô thị mới Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo số 7203/SXD-KTXD ngày 14/8/2019 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội nêu trên thì Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại Lô đất N07-1 và N07-2 thuộc khu đô thị mới Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận đầu tư tại Văn bản số 4930/UBND-SXD ngày 17/7/2015, trong đó văn bản đã nêu: Trách nhiệm của chủ đầu tư phải thực hiện xây dựng phương án giá và phương án tiêu thụ sản phẩm theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, thời gian thực hiện dự án quý III/2015 đến quý I/2018. Chủ đầu tư đã thực hiện phê duyệt dự án (Quyết định số 193/2015/QĐ ngày 19/10/2015) và đã được Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 15/5/2017...Đến nay, dự án đang tiến hành hoàn thiện và dự kiến đưa vào sử dụng đầu năm 2020.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Về việc xác định, thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, ngày 06/12/2016, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 2734/BXD-QLN gửi Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, trong đó đã hướng dẫn cụ thể các mốc thời gian và việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật khi xem xét xác định, thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

Ngoài ra, liên quan đến việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật thì tại khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 quy định “*Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu*

*lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó” và để bảo đảm đầu tư kinh doanh trong trường hợp thay đổi pháp luật thì tại khoản 2 Điều 13 Luật Đầu tư năm 2014 quy định: “Trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư thấp hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư được hưởng trước đó thì nhà đầu tư được tiếp tục áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định trước đó cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án”.*

Đề nghị Sở Xây dựng Hà Nội nghiên cứu văn bản, quy định nêu trên để thực hiện xác định hoặc thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại lô đất N07-1 và N07-2 thuộc Khu đô thị mới Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về nội dung văn bản số 7203/SXD-KTXD ngày 14/8/2019 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội. Đề nghị Quý Sở nghiên cứu thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (05b).

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

*(đã ký)*

**Vũ Văn Phấn**