

Số: **2028**/BXD-QLN

V/v: Trả lời văn bản số
1781/SXD-PTĐT ngày 18/3/2022
của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Hà Nội, ngày **07** tháng 6 năm 2022

Kính gửi : Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1781/SXD-PTĐT ngày 18/3/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thực hiện dự án nhà ở xã hội tại ô đất CT-02 khu nhà ở để bán Phú Diễn phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm và tại ô đất CT1B và CT2 Dự án đầu tư nhóm nhà ở Tây Nam Mễ Trì, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật

- Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 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 để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ”*.

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm *dành diện tích đất ở để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở*.

- Tại khoản 1 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: *“Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.”*

- Tại điểm b khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: *“Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội”*.

- Tại khoản 4 và 5 Điều 16 Luật Thủ đô năm 2012 có quy định: *Trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới phải dành tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở cao hơn để phát triển nhà ở xã hội so với quy định chung của cả nước. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, quy định cụ thể tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại khoản 4 Điều này.*

- Tại Điều 1 Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn

thành phố Hà Nội có quy định: “*Khi phê duyệt quy hoạch chi tiết các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên phải dành 25% diện tích đất ở hoặc 25% diện tích nhà ở để phát triển nhà ở xã hội*”.

- Tại khoản 3 và 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về 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: “*Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị; quy hoạch xây dựng nông thôn; quy hoạch phát triển khu công nghiệp; quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề (trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội*.”

- 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ) 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*”.

- Theo quy định tại khoản 5 và 9 Điều 4; khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì Nghị định của Chính phủ có hiệu lực pháp lý cao hơn Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Trên cơ sở nội dung văn bản số 1781/SXD-PTĐT ngày 18/3/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thì Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Dự án Khu nhà ở để bán Phú Diễn và Dự án nhóm nhà ở Tây Nam Mễ Trì như nêu trên được triển khai đầu tư xây dựng trên địa bàn các phường thuộc các quận Nam Từ Liêm và Bắc Từ Liêm của thành phố Hà Nội (đô thị loại đặc biệt). Do đó, việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tại 02 dự án này phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 3 và 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

Như vậy, cả 02 Dự án đều thuộc diện phải dành quỹ đất để làm nhà ở xã hội và chủ đầu tư có trách nhiệm trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 (điểm b khoản 2 Điều 57) và các văn bản hướng dẫn thi hành, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014 thì UBND có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm “*xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội*”. Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hà Nội báo cáo UBND thành phố để tổ chức rà soát việc thực hiện quy định này tại 02 Dự án nêu trên.

- Đồng thời, 02 Dự án nêu trên đã qua nhiều thời kỳ và điều chỉnh một số nội dung quy hoạch chi tiết và tổng mặt bằng; chủ trương đầu tư; quyết định giao đất... Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hà Nội báo cáo UBND thành phố Hà Nội yêu cầu chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, đầu tư, đất đai, nhà ở và các văn bản hướng dẫn của UBND thành phố Hà Nội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời nội dung văn bản số 1781/SXD-PTĐT ngày 18/3/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, tham khảo để thực hiện đúng 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 Tp. Hà Nội;
- Lưu: VT, QLN (2b). *hđ*

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



Hà Quang Hưng