

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **3447**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **27** tháng 8 năm 2021

V/v: Trả lời văn bản số
3524/SXD-PTĐT ngày 10/5/2021
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 3524/SXD-PTĐT ngày 10/5/2021 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đề nghị hướng dẫn thực hiện chủ trương đầu tư dự án đấu giá đất, đấu thầu và hình thức nộp tiền đối với quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật về quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất

a) Giai đoạn trước khi Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành (01/01/2021):

- Tại khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014 có quy định: “*Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ*”.

- Tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 có quy định: “*1. Trừ những dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo pháp luật về đầu tư công và các dự án quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án sau đây: a) Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;*”.

- Tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư có quy định: “*Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư*”.

- Tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở có quy định: “*Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất được đấu giá theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 18 của Nghị định này thì sau khi*

trúng đấu giá, tổ chức trúng đấu giá phải triển khai lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chia lô bán nền trong dự án này thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.”.

b) Giai đoạn sau khi Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành (01/01/2021):

- Tại điểm d khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014) có quy định: “*Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư*”.

- Tại khoản 3 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP có quy định: “Việc chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

- Tại khoản 3 Điều 120 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư có quy định: “*Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại các Điều 30 và 31 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này*”.

- Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư năm 2020 thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật này đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp đã trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

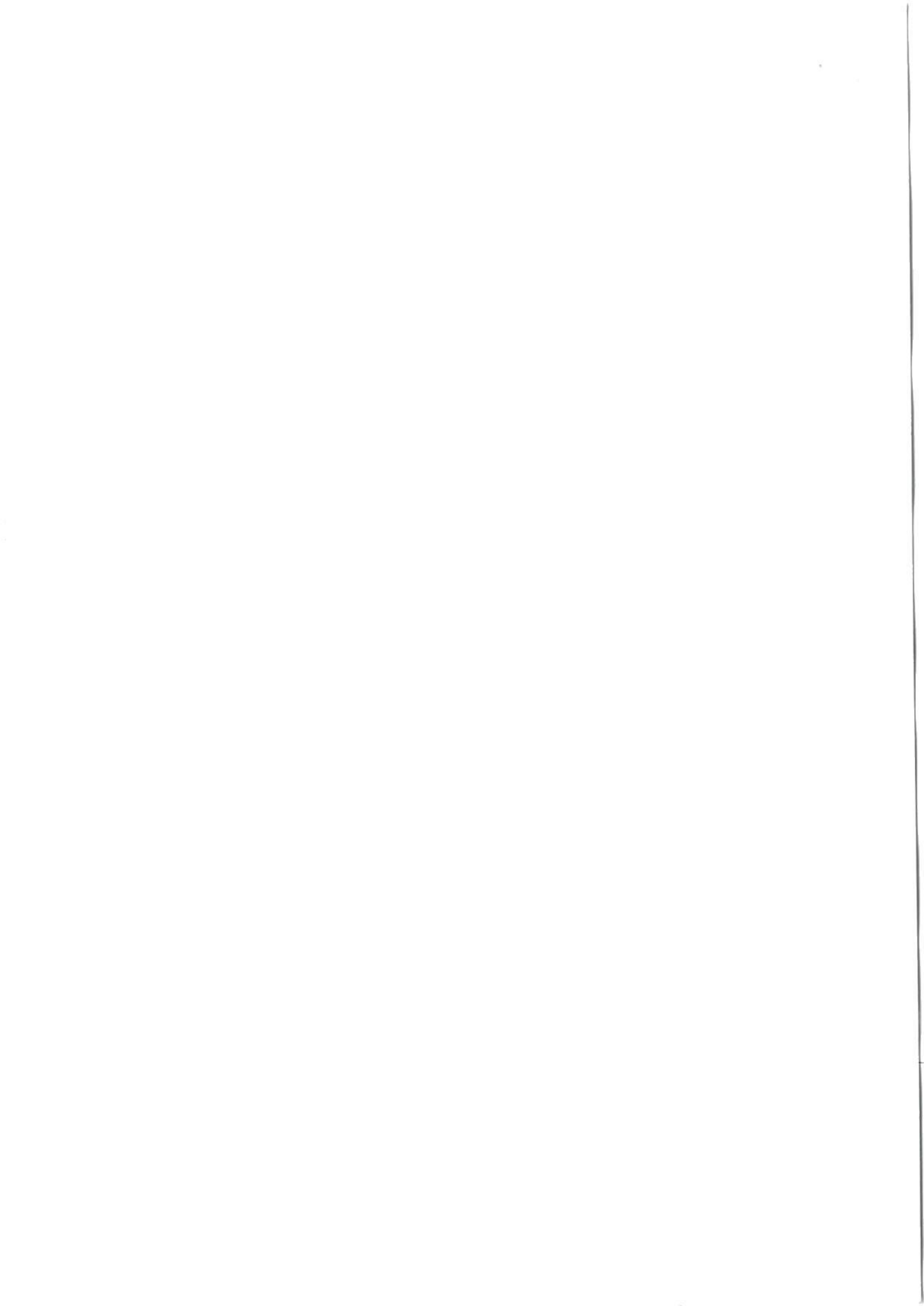
Căn cứ vào các quy định nêu trên và pháp luật khác có liên quan, đề nghị Sở Xây dựng rà soát, báo cáo UBND Thành phố Hà Nội thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Về thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội tại Dự án

- 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 năm 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 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 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 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/12/2015) có quy định: “*Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư*



dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn”.

- Tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung 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) (***có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/4/2021***) 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***”.

- 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***”.

Căn cứ các quy định nêu trên, Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hà Nội kiểm tra, rà soát đề báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội xem xét, quyết định theo thẩm quyền việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại Dự án này.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời nội dung văn bản số 3524/SXD-PTĐT ngày 10/5/2021 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hà Nội căn cứ các quy định nêu trên và pháp luật khác có liên quan để nghiên cứu, 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 Tp. Hà Nội;
- Lưu: VT, QLN (2b).

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



Hà Quang Hưng