

Số: **4812**/BXD-QLNHà Nội, ngày **05** tháng 10 năm 2020V/v trả lời văn bản số  
4094/UBND-KT ngày 26/8/2020  
của UBND Thành phố Hà Nội

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4094/UBND-KT ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, đề nghị hướng dẫn xác định diện tích quỹ đất 20% xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong Dự án Khu nhà ở xã hội IEC, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Thông tin chung về Dự án**

Theo nội dung văn bản số 4094/UBND-KT của UBND Thành phố Hà Nội và tài liệu kèm theo thì thông tin Dự án Khu nhà ở xã hội IEC cụ thể như sau:

- Dự án Khu nhà ở xã hội IEC (sau đây gọi tắt là Dự án) tại ô quy hoạch B3-2 thuộc Phân khu đô thị ký hiệu S5, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội do Công ty xây dựng và cơ điện IEC làm chủ đầu tư (tại văn bản số 2726/UBND-ĐT ngày 02/6/2017, Quyết định số 8070/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội). Theo Quy hoạch phân khu đô thị S5 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012 thì ô quy hoạch B3-2 được xác định chức năng đất đơn vị ở (đất ở, cây xanh vườn hoa, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, đường nội bộ, sân chơi tập luyện thể dục thể thao, bãi đỗ xe...).

- Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 8070/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 và Quyết định số 4294/QĐ-UBND ngày 13/8/2019 (điều chỉnh tên Dự án và diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng ghi tại Quyết định số 8070/QĐ-UBND); được chấp thuận Bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tỷ lệ 1/500 tại văn bản số 499/QHKT-TMB-PAKT ngày 24/01/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội. Theo đó, dự án có quy mô sử dụng đất khoảng 21.015 m<sup>2</sup> (khoảng 2,1 ha), trong đó diện tích đất xây dựng nhà ở kinh doanh thương mại thấp tầng có diện tích khoảng **3.999 m<sup>2</sup>** (là quỹ đất 20% để xây dựng công trình nhà ở kinh doanh thương mại được xác định theo quy hoạch tổng mặt bằng có diện tích khoảng 21.015 m<sup>2</sup> với hình thức sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất), diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội cao tầng khoảng **12.766m<sup>2</sup>** (trong đó có 379,5

m<sup>2</sup> đất công trình bề bơi và 3.260,5 m<sup>2</sup> đất mở rộng tầng hầm công trình dịch vụ thương mại và nhà ở xã hội cao tầng với hình thức sử dụng đất là thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm) và đất sân đường nội bộ khoảng **4.250m<sup>2</sup>**.

- Ngày 17/9/2019, UBND Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 5190/QĐ-UBND giao cho Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC 21.007 m<sup>2</sup> đất tại ô quy hoạch B3-2 thuộc Phân khu đô thị ký hiệu S5, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội IEC, trong đó xác định 3.999m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở kinh doanh thương mại thấp tầng.

Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến hướng dẫn giải quyết vướng mắc liên quan đến quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại tại Dự án này.

## **2. Ý kiến của Bộ Xây dựng**

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 thì doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ nguồn vốn ngoài ngân sách để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần **diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**.

Tại điểm a và điểm b Khoản 1 Điều 9 của 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 quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách "*a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội*" và "*b) 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 điểm c Khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định: ***Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại***.

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì 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 (khoản 1 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013).

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp diện tích đất ở của Dự án khu nhà ở xã hội IEC được quy hoạch là 2,1 ha thì diện tích đất 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 tối đa là 0,42 ha (2,1 x 20%) và được xác định theo phương án quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 4094/UBND-KT ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, đề nghị UBND Thành phố Hà Nội nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BT Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Lưu VT, QLN (3b);

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỦ TRƯỞNG**  
  
**Nguyễn Văn Sinh**