

Số: 5399/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2021

V/v: Trả lời văn bản số
4446/KH&ĐT-NNS ngày 18/10/2021
của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội.

Kính gửi : Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4446/KH&ĐT-NNS ngày 18/10/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đề nghị hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội La Tinh-Đông La tại phường Yên Nghĩa, Dương Nội, quận Hà Đông và xã Đông La, huyện Hoài Đức. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật nhà ở liên quan đến lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

- Tại Khoản 2 Điều 45 Luật Nhà ở 2005 quy định: "*Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội*".

- Tại điểm c khoản 2 Điều 18 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở có quy định: "*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quyết định lựa chọn chủ đầu tư, phê duyệt các dự án và tổ chức chỉ đạo việc triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu của địa phương trong từng giai đoạn*".

- Tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ có quy định: "*b) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở và đăng ký làm chủ đầu tư thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội;*".

- Tại khoản 3 và 6 Điều 9 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành từ ngày 10/01/2014; trong đó: có **bãi bỏ các Điều 31, Điều 33** của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ) có quy định:

"3. Đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu dự án hoặc áp dụng hình thức chỉ định theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở;

6. Ban Quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội gắn với khu công nghiệp đó. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội, Chủ đầu tư cấp I có thể tự đảm nhận đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc chuyển giao đất đã có hạ tầng kỹ

thuật cho doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp đó hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là chủ đầu tư cấp II) đảm nhận việc thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.”.

- Tại điểm a khoản 2 Điều 57 **Luật Nhà ở năm 2014** có quy định: “a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư **hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư**;

- Tại khoản 3 Điều 8 **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: “Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở thì **Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 57 của Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền ban hành**”.

- Tại khoản 7 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 (bổ sung các khoản 1, 2 và 3 Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) có quy định: “2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau: a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu;”.

2. Quy định pháp luật về bảo đảm đầu tư trong trường hợp thay đổi pháp luật, chính sách

- Theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Luật Đầu tư 2005 về bảo đảm đầu tư trong trường hợp thay đổi pháp luật, chính sách: “Trường hợp pháp luật, chính sách mới ban hành làm ảnh hưởng bất lợi đến lợi ích hợp pháp mà nhà đầu tư đã được hưởng trước khi quy định của pháp luật, chính sách đó có hiệu lực thì nhà đầu tư được bảo đảm hưởng các ưu đãi như quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư hoặc được giải quyết bằng một, một số hoặc các biện pháp sau đây: a) Tiếp tục hưởng các quyền lợi, ưu đãi; b) Được trừ thiệt hại vào thu nhập chịu thuế; c) **Được điều chỉnh mục tiêu hoạt động của dự án**; d) Được xem xét bồi thường trong một số trường hợp cần thiết”.

3. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Theo quy định tại Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì 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.

Dự án Khu nhà ở xã hội La Tinh-Đông La (quy mô sử dụng đất khoảng 12,8ha) thuộc Cụm công nghiệp Đông La (quy mô sử dụng đất khoảng 25,1 ha theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2728/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND Thành phố Hà Nội), trong đó: Công ty Cổ phần Đầu tư - Tư vấn và Xây dựng Việt Nam đã được giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án Xây dựng và kinh

doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Đông La từ năm 2007 theo pháp luật về đầu tư. Do thay đổi quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội nên thời gian thực hiện Dự án kéo dài qua nhiều thời kỳ thay đổi chính sách pháp luật.

Văn phòng Chính phủ cũng đã có văn bản số 4550/VPCP-KTN về việc tiếp tục triển khai Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị tại xã Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Trong đó, thông báo ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Hoàng Trung Hải: *Đồng ý về nguyên tắc cho phép tiếp tục triển khai Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị tại xã Đông La, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chỉ đạo các cơ quan liên quan hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai theo quy định hiện hành, bảo đảm phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội; UBND Thành phố Hà Nội đã có văn bản số 6181/UBND-XD ngày 27/7/2011: Giao các Sở, Ngành có liên quan hướng dẫn Chủ đầu tư dự án triển khai thực hiện theo đúng trình tự quy định hiện hành; văn bản số 4475/VP-QHXDGT ngày 06/11/2012: Giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc hướng dẫn Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư - Tư vấn và Xây dựng Việt Nam) tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng theo đúng ranh giới quy hoạch phân khu đã được duyệt; cụ thể: Chỉ triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phần đất của Dự án nằm về phía Đông Vành đai 4 với chức năng là nhà ở xã hội.*

Theo đó, Bộ Xây dựng đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội nghiên cứu các quy định nêu trên để đối chiếu, rà soát hồ sơ Dự án, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư - Tư vấn và Xây dựng Việt Nam đã được giao làm chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội La Tinh-Đông La, Dự án này không bị thu hồi và chấm dứt hoạt động cũng như giao cho chủ đầu tư khác thì Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ không quy định phải thực hiện lựa chọn lại chủ đầu tư.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 4446/KH&ĐT-NNS ngày 18/10/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư 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);
- Lưu: VT, QL (2b).

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

(đã ký)

Bùi Xuân Dũng