

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **2363** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **06** tháng 3 năm 2020

V/v hoàn thiện quy trình thực hiện

dự án nhà ở thương mại theo quy
định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở

VP - HIỆP HỘI ĐẦU TƯ HỒ CHÍ MINH

CÔNG VĂN BẢN

Số: 54

09 giờ 00 ngày 11/3/2020

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan về giải quyết những vướng mắc, khó khăn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại Công văn số 1578/VP-ĐT ngày 03/3/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố.

Trên cơ sở các nội dung tại dự thảo báo cáo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Hội nghị “*Gặp gỡ và trao đổi giữa Lãnh đạo chính quyền thành phố với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*” tổ chức ngày 22 tháng 02 năm 2020, ý kiến của các sở ngành và đơn vị dự họp, phát biểu chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Thành Phong; Liên quan đến hoàn thiện quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà ở, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

1. Thống nhất quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư (đối với trường hợp nhà đầu tư chưa có quyền sử dụng đất ở hợp pháp), gồm 05 bước như sau:

- **Bước 1:** Lập thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp cùng Tổ chuyên gia (do Sở Kế hoạch và Đầu tư làm Tổ trưởng, thành viên gồm các sở, ngành, quận huyện có liên quan) xem xét, thẩm định hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định và thẩm quyền được giao trong Luật Đầu tư và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

- **Bước 2:** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

Sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư (theo Luật Đầu tư) lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình, giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận huyện (theo thẩm quyền) tham mưu và tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 3:** Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.



+ Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 4:** Xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 5:** Công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp Giấy phép xây dựng.

+ Giao Sở Xây dựng tổ chức thực hiện theo quy định.

2. Thống nhất quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở (*đối với trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất ở hợp pháp*) gồm **05 bước** như sau:

- **Bước 1:** Chấp thuận chủ trương đầu tư (*theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ*).

+ Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở ngành liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định.

+ Chấp thuận chủ trương cho phép Tổ Chuyên gia lựa chọn chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố (được kiện toàn theo Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 12/02/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố) được xem xét, đánh giá cho ý kiến về hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Nhà ở (sau khi lấy ý kiến bằng văn bản của các sở, ngành) để thực hiện cùng lúc thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư ở Bước 2; Trường hợp nhà đầu tư đảm bảo các điều kiện để được chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư, Tổ Chuyên gia tổ chức 01 lần họp để cho ý kiến và Sở Xây dựng sẽ có Tờ trình báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố cả 02 nội dung; trong đó đính kèm 02 dự thảo văn bản để Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư; sau đó công nhận chủ đầu tư theo đúng thẩm quyền.

- **Bước 2:** Công nhận chủ đầu tư (*theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ*).

+ Giao Tổ Chuyên gia (được kiện toàn theo Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 12/02/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố) xem xét, đánh giá hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định.

- **Bước 3:** Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

Sau khi được công nhận chủ đầu tư, chủ đầu tư (theo Luật Nhà ở) lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình, giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận huyện (*theo thẩm quyền*) tham mưu và tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 4:** Chấp thuận đầu tư dự án (theo quy định tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP và Quyết định 03/2019/QĐ-UBND ngày 21/02/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố), giao Sở Xây dựng tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 5A:** Thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế cơ sở cấp giấy phép xây dựng (theo quy định tại Nghị định 59/2015/NĐ-CP), giao Sở Xây dựng (theo thẩm quyền) tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 5B:** (đối với dự án có chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thay đổi sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): Xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Luật Đất đai. Nội dung này sẽ được thực hiện song song với Bước 5A, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.

Kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên (Để xin ý kiến chỉ đạo);
 - Các Sở: TC; TNMT, GTVT, QH-KT, TP;
 - HH BĐS TP (Để biết);
 - PGĐ Sở - Lê Trần Kiên (Để biết);
 - Lưu: VT, PTĐT.
- (Đính kèm dự thảo)



Lê Hòa Bình

