

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
VĂN PHÒNG UBND THÀNH PHỐ

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

Số: 708 /TB-VP

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2019

KHẨN

THÔNG BÁO

Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan
tại buổi họp về giải quyết các khó khăn vướng mắc của Sở Xây dựng,
Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường (lần 2)

VP - HIỆP HỘI ĐÔ THỊ VÀ KINH DOANH
CÔNG VĂN BẢN

Số: 291

08 giờ 30 ngày 22/10/2019

Ngày 08 tháng 10 năm 2019, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan đã chủ trì buổi họp về giải quyết các khó khăn vướng mắc của Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường (lần 2). Tham dự buổi họp có Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cùng lãnh đạo các sở: Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Cục Thuế thành phố.

Sau khi nghe báo cáo của Sở Xây dựng (Công văn số 10275/SXD-PTĐT ngày 16 tháng 8 năm 2019), Sở Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 8526/TNMT-VP ngày 07 tháng 10 năm 2019), Sở Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 6201/SKHĐT-ĐKĐT ngày 08 tháng 8 năm 2019) cùng ý kiến phát biểu của các đơn vị dự họp, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan có kết luận như sau:

1. Về công tác cấp giấy phép xây dựng: giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và Ủy ban nhân dân quận, huyện có liên quan khẩn trương rà soát, nghiên cứu các bất cập trong công tác cấp giấy phép xây dựng hiện nay trên địa bàn Thành phố, để có đề xuất hướng giải quyết cụ thể, báo cáo trình tập thể Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố, với nội dung nghiên cứu hướng giải quyết như sau:

- Đối với các trường hợp khu đất nhỏ, lẻ đã được các cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin kiến trúc - quy hoạch, cấp giấy phép quy hoạch có nội dung khác với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt hoặc chưa cập nhật thông tin quy hoạch vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, nhưng không làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chung của đồ án quy hoạch được duyệt: Sở Xây dựng (hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện theo thẩm quyền) sẽ phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận, huyện liên quan

để có ý kiến thống nhất và xem xét giải quyết cấp giấy phép xây dựng; Ủy ban nhân dân các quận, huyện có trách nhiệm phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc thường xuyên thực hiện công tác rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch các đồ án quy hoạch trên địa bàn theo luật định, để kịp thời có đề xuất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với các ô phố không còn phù hợp với kiến trúc cảnh quan, tình hình sử dụng đất hiện nay hoặc đề xuất điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo quy định, nhằm đảm bảo tính pháp lý về quy hoạch xây dựng và làm cơ sở cho việc xem xét cấp giấy phép xây dựng sau này.

- Đối với các trường hợp khu đất lớn, các dự án nhà ở, dịch vụ thương mại, công trình công cộng đã được các cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin kiến trúc - quy hoạch, cấp giấy phép quy hoạch có nội dung khác với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt hoặc chưa cập nhật thông tin quy hoạch vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, có tác động, làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chung của đồ án quy hoạch được duyệt: trước khi cấp giấy phép xây dựng phải lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch (hoặc điều chỉnh tổng thể) và được phê duyệt theo quy định.

- Đối với các trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới: cần tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch đã được duyệt.

- Đối với các trường hợp cấp giấy phép xây dựng công trình có chức năng văn phòng, nhà ở kết hợp văn phòng, khách sạn, dịch vụ,... nhưng không phù hợp với mục đích sử dụng đất (đất ở đô thị lâu dài) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp: nghiên cứu theo hướng giải quyết cấp giấy phép xây dựng, nhưng không chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chỉ cập nhật mục đích sử dụng đất mới vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nhằm không làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu, lợi ích của người dân.

2. Về quy trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở: giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan khẩn trương nghiên cứu xây dựng cụ thể quy trình triển khai thực hiện (các bước thực hiện, thời gian thực hiện từng bước), nhằm tháo gỡ vướng mắc trong việc xác định đối tượng tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các dự án nhà ở trên địa bàn thành phố đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, báo cáo trình tập thể Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố; nghiên cứu quy trình thực hiện gồm các bước như sau:

- **Bước 1:** lập thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư: để chặt chẽ tính pháp lý về đất đai, chức năng quy hoạch sử dụng đất,... đủ cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo của quy trình, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thành lập Tổ chuyên gia (gồm các sở ngành, quận huyện

có liên quan), để cùng Tổ chuyên gia xem xét, thẩm định hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chủ trương đầu tư.

- **Bước 2:** lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 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 quy hoạch trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trình Ủy ban nhân dân thành phố hoặc chuyển Ủy ban nhân dân quận huyện (theo thẩm quyền) xem xét phê duyệt quy hoạch theo quy định, để có cơ sở phục vụ các bước tiếp theo của quy trình.

- **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 tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 4:** lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất theo quy định, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tổ chức thực hiện theo quy định.

- **Bước 5:** lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng, giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng tổ chức thực hiện theo quy định.

3. Về đất do Nhà nước quản lý trong các dự án (phần diện tích đất xen cài giữa các thửa đất, kênh, rạch,...)

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục nghiên cứu, phân loại, xác định quy mô và đề xuất phương án, quy trình, thủ tục xử lý, tham mưu trình Ủy ban nhân dân thành phố chậm nhất ngày 14 tháng 10 năm 2019.

4. Về doanh nghiệp chuyển nhượng tài sản trên đất thuê

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp đầy đủ các khó khăn, vướng mắc đối với các trường hợp doanh nghiệp chuyển nhượng tài sản trên đất thuê và tham mưu, đề xuất giải pháp xử lý, trình Ủy ban nhân dân thành phố chậm nhất ngày 14 tháng 10 năm 2019.

5. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính khẩn trương nghiên cứu các nội dung kiến nghị của Hiệp hội bất động sản Thành phố; rà soát các vướng mắc, bất cập phát sinh trong thực tế của công tác đầu tư xây dựng hiện nay trên địa bàn Thành phố, để có các đề xuất, kiến nghị xử lý, nhằm giải quyết công việc được nhanh và tốt hơn; trường hợp có vướng mắc, đề xuất hướng xử lý cụ thể báo cáo trình Ủy ban nhân dân thành phố, kể cả phương án báo cáo xin ý kiến các Cơ quan Trung ương cho chủ trương để thực hiện; báo cáo trình Ủy ban nhân dân thành phố.

6. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Điểm 1.1 và Điểm 2, Thông báo số 574/TB-VP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân

thành phố; dự thảo văn bản báo cáo Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng theo chỉ đạo tại Công văn số 11153/VPCP-CN ngày 19 tháng 10 năm 2017 và văn bản đơn đốc Bộ Xây dựng sớm hướng dẫn giải quyết vướng mắc liên quan đến việc thực hiện Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ đối với thủ tục Quyết định chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo Công văn số 5521/UBND-ĐT ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố thông báo nội dung kết luận nêu trên, để các cơ quan liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- TTUB: CT, các PCT;
- Các đơn vị dự hợp;
- Sở Nội vụ;
- Ủy ban nhân dân các quận, huyện;
- VPUB: CPVP;
- Phòng ĐT (3b), DA;
- Lưu: VT, (ĐT/MT+N+LMT). 19.



Nguyễn Hữu Tín