

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----**

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 77/2019/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 08 năm 2019

*“V/v Đề nghị giải quyết **ách tắc** về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, để đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững”*

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh**
- Thường trực Hội đồng nhân dân TP Hồ Chí Minh**
- Thường trực Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh**
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP Hồ Chí Minh**

Thực hiện chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Võ Văn Hoan tại các Văn bản số 6884/VP-ĐT ngày 01/08/2019; số 6818/VP-ĐT ngày 31/07/2019; số 6151/VP-ĐT ngày 13/07/2019; số 5543/VP-ĐT ngày 26/06/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc xem xét, giải quyết vướng mắc liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết và lựa chọn chủ đầu tư các dự án nhà ở trên địa bàn thành phố; tăng cường công tác quản lý để đảm bảo ổn định thị trường bất động sản.

Về các vướng mắc này, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) được biết, kể từ ngày 01/07/2015, ngày Luật Nhà ở có hiệu lực đến tháng 08/2018, Sở Xây dựng trình và đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, hoặc công nhận chủ đầu tư đối với **170 dự án nhà ở thương mại**, bao gồm:

- **44 dự án có quyền sử dụng đất ở**, chiếm tỷ lệ **25,9%**, đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và đã được cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. Phần lớn các dự án này, trước đây đã được Ủy ban nhân dân thành phố **cho chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở (cũ)**. Thực chất, chỉ có một số ít dự án có diện tích nhỏ tại các quận nội thành mới có 100% diện tích đất ở (nếu không bị vướng đất hẻm).

- **126 dự án có quỹ đất hỗn hợp**, chiếm tỷ lệ **74,1%**, phần lớn ở các quận ven và huyện ngoại thành, có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp, đất chuyên dùng. Trong số các dự án này, có **51 dự án đến nay đã hết thời hiệu** (thời hạn để hoàn thành các thủ tục đầu tư được quy định trong 12 tháng). Kể từ tháng 09/2018 đến nay, tất cả các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, kể cả 51 dự án đã hết thời hiệu, đều phải thực hiện thủ tục thông qua Sở Kế hoạch Đầu tư để trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành "Quyết định chủ trương đầu tư" theo quy định của Luật Đầu tư. Hiện nay, tất cả các dự án đã có "Quyết định chủ trương đầu tư" và các dự án có quỹ đất hỗn hợp đều bị **ách tắc** thủ tục "công nhận chủ đầu tư" và thủ tục "phê duyệt quy hoạch chi

tiết tỷ lệ 1/500". Đây là một nguyên nhân chủ yếu làm sụt giảm nguồn cung dự án, sụt giảm nguồn cung sản phẩm nhà ở, sụt giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

Hiệp hội có ý kiến đề góp phần giải quyết ách tắc về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, để đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững, như sau:

1/- Về thủ tục "công nhận chủ đầu tư" dự án có quỹ đất hỗn hợp:

1.1)- Ý kiến của Sở Xây dựng:

Ngày 04/09/2018, Sở Xây dựng đã có Văn bản 10580/SXD-PTĐT báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về ách tắc trong thủ tục **"lựa chọn chủ đầu tư"** dự án nhà ở thương mại bằng hình thức **"chỉ định chủ đầu tư"**, do Luật Nhà ở yêu cầu phải có **"quyền sử dụng đất ở" (100% đất ở)**. Sở Xây dựng cũng đã báo cáo rà soát, tổng hợp các trường hợp dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất chuyên dùng trên địa bàn thành phố và đã dự thảo nội dung Văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Chính phủ theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng (tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017 của Văn phòng Chính phủ), như sau: **"1. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rà soát, tổng hợp các trường hợp đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. 2. Trên cơ sở kết quả rà soát nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về việc giao đất theo hình thức chỉ định hoặc chỉ định nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tính chất đặc thù, riêng biệt đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình thực hiện"**.

1.2)- Ý kiến của Sở Tài nguyên Môi trường:

Ngày 27/06/2019, Sở Tài nguyên Môi trường đã có Văn bản 5039/STNMT-QLĐ báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, có 02 nội dung cần được phân tích kỹ, như sau:

(1) Sở Tài nguyên Môi trường lại cho rằng: "Vướng mắc hiện nay không phải là khái niệm "quyền sử dụng đất ở hợp pháp" theo kiến nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 10580/SXD-PTĐT ngày 04/09/2018, mà là khái niệm về "Nhà đầu tư" và "Chủ đầu tư". Vì, trường hợp doanh nghiệp có quyền sử dụng đất ở hợp pháp thì sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố công nhận là **chủ đầu tư** thì sẽ triển khai bước tiếp theo là trình phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 vì theo quyết định chủ trương thì doanh nghiệp là **"Nhà đầu tư"** chứ không phải là **"Chủ đầu tư"**, vì vậy doanh nghiệp sẽ không hoàn thiện được hồ sơ xin giao đất (...) Mặt khác, theo Khoản 3, Điều 20 Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị quy định: **"3. Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 26 của nghị định này, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định chấp thuận đầu tư hoặc trình cấp có thẩm quyền để quyết định chấp thuận đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại các Điều**

21, 22, 23, 24 và 25 của Nghị định này." Như vậy, nếu thành phần hồ sơ **"văn bản chấp thuận đầu tư** trong hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được hiểu **"Quyết định chấp thuận đầu tư"** theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ thì thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất sẽ thực hiện sau thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, thủ tục chấp thuận đầu tư. Trong khi đó, việc thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư chỉ được thực hiện sau khi nhà đầu tư được công nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp và được công nhận chủ đầu tư dự án. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 11565/STNMT-QLĐ gửi Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường về vướng mắc, kiến nghị cần tháo gỡ trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo vướng mắc về thành phần hồ sơ **"văn bản chấp thuận đầu tư"** trong hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường nên được hiểu là **"Quyết định chủ trương đầu tư"** theo Luật Đầu tư hoặc **"Quyết định chấp thuận đầu tư"** theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ. Tuy nhiên đến nay, nội dung này vẫn chưa được thống nhất giải quyết".

(2) Sở Tài nguyên Môi trường cũng nhận định: "Qua thực tế triển khai thực hiện thủ tục đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, **nhà đầu tư không thể đảm bảo được quyền sử dụng đất ở hợp pháp** do khu đất dự án có nguồn gốc đất chủ yếu là bồi thường đất nông nghiệp hoặc sử dụng đất chuyên dùng; **Các dự án có quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nguồn gốc chủ yếu là do các dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất** theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở cũ theo các Quyết định giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng đất đã có quyền sử dụng đất ở. **Về điều kiện cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Theo quy định tại **Điểm a, Khoản 1, Điều 26, Nghị định 43/2014/NĐ-CP** ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau như sau: **"1. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau: a) Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt". Như vậy, để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp, khu đất thực hiện dự án phải được cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500".**

1.3)- Nhận xét:

(1) Sở Tài nguyên Môi trường cho rằng không có vướng mắc trong thủ tục chỉ định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải có **"quyền sử dụng đất ở hợp pháp"** (100% đất ở), mà là khái niệm về **"Nhà đầu tư"** và **"Chủ đầu tư"** là chưa thật chính

xác, vì hiện đang có cả 02 vướng mắc: (i) *Vướng mắc "quyền sử dụng đất ở hợp pháp"* và; (ii) *Vướng mắc về "Nhà đầu tư" và "Chủ đầu tư"*, bởi các lẽ sau đây:

a. Theo thống kê của Sở Xây dựng thì có đến 74,1% dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, thường bao gồm khoảng trên dưới 10% là đất ở; trên dưới 80% là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp; trên dưới 10% là đất rạch, bờ đất, đường do Nhà nước trực tiếp quản lý. Chỉ có 25,9% dự án có 100% đất ở được *"chỉ định chủ đầu tư"* theo Khoản (2.c) Điều 22 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở. Đối với tất cả dự án có quỹ đất hỗn hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở thì phải thực hiện thủ tục *"Quyết định chủ trương đầu tư"* theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư và Điều 170 Luật Nhà ở. Nhưng sau khi đã có *"Quyết định chủ trương đầu tư"* thì *"Nhà đầu tư"* lại không làm được thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và do đó, không làm được thủ tục công nhận *"chủ đầu tư"* dự án. Trong lúc, Khoản (1.b) Điều 169 và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai cho phép *"Tổ chức kinh tế"* được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy quy định phải có 100% đất ở thì mới được *"chỉ định chủ đầu tư"* dự án nhà ở thương mại là một vướng mắc rất lớn và cũng là một nguyên nhân chủ yếu gây ách tắc thị trường bất động sản hiện nay.

b. Từ năm 2016 đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp đã có nhiều Báo cáo lên Chính phủ đề nghị giải quyết vướng mắc do quy định dự án nhà ở thương mại phải có 100% đất ở thì mới được *"chỉ định chủ đầu tư"*.

c. Xem xét ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên Môi trường và Bộ Tư pháp, Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng đã có ý kiến chỉ đạo giải quyết vướng mắc này tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017 của Văn phòng Chính phủ (như đã nêu ở phần trên).

(2) Hiệp hội nhận thấy cách hiểu của Sở Tài nguyên Môi trường về nội dung Khoản (1.a) Điều 26 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (như trên) cũng chưa thật chính xác. Bởi lẽ, Điều 26 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng loại đất trong dự án, sau khi chủ đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (sau thời điểm đã được công nhận *"chủ đầu tư"*).

Do vậy, Sở Tài nguyên Môi trường viện dẫn Điều 26 Nghị định 43/2014/NĐ-CP không liên quan gì đến các trường hợp *"nhà đầu tư"* nhận chuyển nhượng quỹ đất hỗn hợp khi giải phóng mặt bằng (không có 100% đất ở). Thời điểm này, *"nhà đầu tư"* chưa có *"sổ đỏ đất ở"* và cũng chưa được *"công nhận chủ đầu tư"*, chưa có quyết định giao đất dự án nên cũng chưa thể làm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và cũng chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo Điều 26 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

(3) Hiệp hội nhất trí và đánh giá cao nội dung Văn bản 10580/SXD-PTĐT ngày 04/09/2018 của Sở Xây dựng báo cáo rà soát, tổng hợp đầy đủ tất cả các dự án nhà ở thương mại có sử dụng quỹ đất hỗn hợp trên địa bàn thành phố.

1.4)- Kiến nghị:

Hiệp hội thống nhất ý kiến với Sở Xây dựng tại Văn bản 10580/SXD-PTĐT ngày 04/09/2018; ý kiến của Bộ Xây dựng tại Mục 2 Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng tại Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017 của Văn phòng Chính phủ.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét bản *"Dự thảo Báo cáo rà soát, tổng hợp"* do Sở Xây dựng đề xuất, báo cáo Chính phủ giải quyết ách tắc này, để khai thông và đảm bảo cho thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững, tạo điều kiện cho người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị tạo lập nhà ở và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

2/- Vương mắc về phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đã có *"Quyết định chủ trương đầu tư"*:

2.1)- Về trình tự các bước *"chuẩn bị đầu tư"* dự án nhà ở thương mại:

Đối với dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, thì Nhà đầu tư phải thương lượng, thỏa thuận để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp trong khu vực dự kiến lập dự án đầu tư, theo giá thị trường, để hoàn thành giải phóng mặt bằng. Sau đó, thực hiện các bước thủ tục hành chính, như sau:

Bước 1. Thủ tục *"Quyết định chủ trương đầu tư"*:

Nhà đầu tư nộp hồ sơ Dự án báo cáo khả thi tại Sở Kế hoạch Đầu tư để được xem xét trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành *"Quyết định chủ trương đầu tư"* cho *"Nhà đầu tư"*.

Bước 2. Thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Hiện nay đang bị *"ách tắc"* thủ tục này, do Luật Quy hoạch đô thị quy định *"chủ đầu tư"* đề xuất quy hoạch chi tiết, nhưng Luật Đầu tư chỉ ghi tên *"Nhà đầu tư"* trong *"Quyết định chủ trương đầu tư"*. Theo Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng thì Sở Quy hoạch Kiến trúc là cơ quan chức năng xem xét đồ án quy hoạch chi tiết để trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, hoặc có ý kiến thống nhất để Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt.

Bước 3. Thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án, chấp thuận đầu tư:

Theo Luật Nhà ở và Luật Quy hoạch đô thị thì Sở Xây dựng là cơ quan chức năng xem xét đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố ban hành *"Quyết định công nhận chủ đầu tư dự án, chấp thuận đầu tư"* dự án nhà ở thương mại. Hiện nay, có ý kiến *"lăn tăn"* về nội hàm các cụm từ *"Quyết định chấp thuận đầu tư"* (Khoản 3 Điều 20 Nghị định 11/2013/NĐ-CP) với cụm từ *"văn bản chấp thuận đầu tư"* (Khoản (1.b) Điều 3 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT) và cụm từ *"Quyết định chủ trương đầu tư"* (Điều 32 Luật Đầu tư). Hiện nay, Sở Xây dựng đang đề xuất tách thủ tục *"Quyết định chấp thuận đầu tư"* thực hiện sau thủ tục *"Quyết định công nhận chủ đầu tư"* dự án (?!).

Bước 4. Thủ tục thu hồi đất, giao đất cho chủ đầu tư dự án:

Theo Luật Đất đai thì Sở Tài nguyên Môi trường xem xét, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố ban hành *"Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho"*

chủ đầu tư dự án", sau khi đã có "*Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*" và "*Quyết định công nhận chủ đầu tư*" dự án.

Bước 5. Thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất để ban hành "*Quyết định tiền sử dụng đất dự án*":

Pháp luật đất đai quy định Sở Tài nguyên Môi trường chủ trì công tác xác định giá đất dự án; Sở Tài chính - Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất thành phố chủ trì công tác thẩm định giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét. Sau đó, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành "*Quyết định tiền sử dụng đất dự án*".

Bước 6. Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, kể từ "*Bước 3*", chủ đầu tư tiến hành các thủ tục về "*thẩm định thiết kế cơ sở*"; "*thẩm định thiết kế kỹ thuật*"; xin cấp "*Giấy phép xây dựng*" đối với phần hạ tầng kỹ thuật và phần công trình xây dựng trong dự án.

Chủ đầu tư **chỉ được phép huy động vốn** nhà ở hình thành trong tương lai, **sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** đối với Nhà nước và **dự án đã hội đủ điều kiện** theo quy định của Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản.

2.2)- Nhận diện vướng mắc về trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

(1) Hiện nay, tất cả các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, đều phải thông qua Sở Kế hoạch Đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành "*Quyết định chủ trương đầu tư*". Nhưng, sau khi đã có "*Quyết định chủ trương đầu tư*" thì "*nhà đầu tư*" không được cơ quan có thẩm quyền nhận hồ sơ trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, do Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị quy định "*chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư*", trong lúc Khoản (8.a) Điều 33 Luật Đầu tư quy định ghi tên "*nhà đầu tư*" trong "*Quyết định chủ trương đầu tư*" dự án nhà ở **đã được giải phóng mặt bằng**.

(2) Căn cứ Khoản 4 Điều 30, Khoản 1 Điều 31 Luật Quy hoạch đô thị, quy định "*Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng*" và căn cứ Khoản (2.d) Điều 28 Luật Xây dựng quy định: "*Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng*", có thể hiểu là, sau khi đã tạo lập được quỹ đất đầu tư và đã có "*Quyết định chủ trương đầu tư*", thì "*nhà đầu tư*" lập và trình duyệt "*quy hoạch chi tiết*" (*Bước trước*). Nếu không có "*quy hoạch chi tiết*" được duyệt thì không thể "*lập dự án đầu tư xây dựng*" và thực hiện thủ tục hành chính tiếp theo là "*công nhận chủ đầu tư*" dự án (*Bước sau*).

2.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội nhất trí với kiến nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản 4106/SXD-PTĐT ngày 08/04/2019 trình Ủy ban nhân dân thành phố để giải quyết vướng mắc này, như sau:

Bước 1: Sở Kế hoạch Đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành "*Quyết định chủ trương đầu tư*" cho "*Nhà đầu tư*".

Bước 2: Sở Quy hoạch Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận, huyện thẩm định, **phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án của nhà đầu tư**.

Bước 3: Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện thủ tục **giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất**; Đồng thời, phối hợp với Sở Tài chính đề hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và **cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** cho nhà đầu tư.

Bước 4: Sở Xây dựng chủ trì Tổ chuyên gia, thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, trình Ủy ban nhân dân thành phố **công nhận chủ đầu tư dự án**.

Sở Xây dựng đề nghị **Bước 5** về thủ tục **chấp thuận đầu tư**. Hiệp hội nhận thấy **không cần thiết tách ra làm một thủ tục hành chính riêng** mà nên tích hợp vào **Bước 4** trình Ủy ban nhân dân thành phố **công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án**, như cách làm trước đây của Thành phố thì hợp lý hơn.

2.4)- Về lâu dài, Hiệp hội đề nghị các Bộ, ngành, Chính phủ, Quốc hội hết sức quan tâm giải quyết sự chồng chéo, thiếu thống nhất, thậm chí có trường hợp mâu thuẫn, xung đột của các khái niệm, các thuật ngữ, cụm từ trong các Luật, các Văn bản dưới Luật, để đảm bảo tính đồng bộ, tính hệ thống của hệ thống pháp luật.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng; Sở Tư pháp;
Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Tài chính;
Sở Tài nguyên Môi trường;
Sở Quy hoạch Kiến trúc;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu
ĐTDD: 0903 811 069
Email: lehoangchau68@gmail.com