

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 120/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 10 năm 2020

“V/v Góp ý Dự thảo Nghị định Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Xây dựng

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư

- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) về cơ bản nhất trí với “Dự thảo Nghị định Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng” (“Dự thảo Nghị định”) và có ý kiến bổ sung, nhằm góp phần đảm bảo sự thống nhất giữa “Dự thảo Nghị định” với các quy định của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020, như sau:

1/- Đề nghị bổ sung “Điều 2. Giải thích từ ngữ”:

1.1)- Thế nào là “Dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, cần phải giải thích từ ngữ đối với “Dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn” được quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 58 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, để áp dụng thống nhất trong thực tiễn.

Theo quy định tại “Phụ lục I Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình” ban hành kèm theo Nghị định 59/2015/NĐ-CP, đối với dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, trừ dự án quan trọng quốc gia, các dự án nhà ở còn lại được phân loại làm 03 nhóm: **Nhóm A có tổng mức đầu tư từ 2.300 tỷ đồng trở lên; Dự án Nhóm B có tổng mức đầu tư từ 120 đến 2.300 tỷ đồng; Dự án Nhóm C có tổng mức đầu tư dưới 120 tỷ đồng.** Tuy nhiên, “Dự thảo Nghị định” chưa có nội dung “**Dự thảo Phụ lục I**” (kèm theo).

b. Kiến nghị:

(1) Đề nghị giải thích từ ngữ: “**Dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn là dự án thuộc nhóm A, dự án thuộc nhóm B** theo quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này”.

(2) Đề nghị nội dung “**Phụ lục I**” ban hành kèm theo Nghị định này, phân loại các nhóm dự án, như sau: “**Nhóm A có tổng mức đầu tư từ 2.300 tỷ đồng trở lên; Dự án Nhóm B có tổng mức đầu tư từ 500 đến 2.300 tỷ đồng; Dự án Nhóm C có tổng mức đầu tư dưới 500 tỷ đồng**” (Ghi chú: Dự án Nhóm B tính từ tổng mức đầu tư từ 500 tỷ đồng, thay vì từ 120 tỷ đồng theo quy định trước đây).

1.2)- Thế nào là “Công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng”:

a. Nhận xét:

- Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 46/2015/NĐ-CP, tại Khoản 1.1 Mục I quy định công trình nhà chung cư, nhà ở tập thể, ký túc xá, nhà ở riêng lẻ **từ 7 tầng trở**

lêncó cấp công trình từ cấp III trở lên, thuộc “*Danh mục công trình, hạng mục công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng*”. Tuy nhiên, Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 46/2015/NĐ-CP chỉ quy định “*công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng*”, nhưng chưa quy định “*công trình có ảnh hưởng đến lợi ích cộng đồng*”.

- Phụ lục 2 ban hành kèm theo Thông tư 03/2016/TT-BXD “*Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng*” quy định công trình xây dựng là “*Nhà, kết cấu dạng nhà: Nhà ở **biệt thự** không thấp hơn **cấp III**; Công trình nhiều tầng có sàn, có chiều cao > 200m hoặc có số tầng > 50 tầng là công trình cấp đặc biệt; Có chiều cao từ > 75 ÷ 200m, hoặc > 20 ÷ 50 tầng, hoặc > 20.000m² sàn là công trình cấp I; Có chiều cao từ > 28 ÷ 75m, hoặc > 8 ÷ 20 tầng, hoặc > 10.000 ÷ 20.000m² sàn là công trình cấp II; Có chiều cao từ > 6 ÷ 28m, hoặc > 2 ÷ 7 tầng, hoặc > 1.000 ÷ 10.000m² sàn là công trình cấp III; Có chiều cao ≤ 6m, hoặc 1 tầng, hoặc < 1.000m² sàn là công trình cấp IV*”.

Tuy nhiên, Phụ lục 2 ban hành kèm theo Thông tư 03/2016/TT-BXD quy định công trình nhà ở “*có chiều cao từ > 6 ÷ 28m, hoặc > 2 ÷ 7 tầng là công trình cấp III*”, mà đã là “*công trình cấp III*” thì lại thuộc “*Danh mục công trình, hạng mục công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng*”, nhưng điểm h Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 (hoặc điểm e Khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng 2014) cho miễn Giấy phép xây dựng đối với “*Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”. Quy định này hàm chứa “*nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng*” không thuộc loại “*công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng*”.

b. Kiến nghị:

(1) Đề nghị giải thích từ ngữ: “*Công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng*”.

(2) Đề nghị nội dung “*Phụ lục II*” ban hành kèm theo “*Nghị định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng*”, trong đó quy định “*Danh mục công trình, hạng mục công trình có ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng, trừ nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”.

1.3)- Đề nghị hoàn thiện giải thích từ ngữ “Người đề nghị thẩm định”:

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện giải thích từ ngữ “*Người đề nghị thẩm định*” tại Khoản 18 Điều 2 “*Dự thảo Nghị định*”, để thống nhất với quy định của Luật Đầu tư 2020, như sau: “*Người đề nghị thẩm định là chủ đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao hoặc nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao chấp thuận chủ trương đầu tư trong trường hợp chưa xác định được chủ đầu tư*”.

2/- Điều 4. Phân loại dự án đầu tư xây dựng:

Như đã đề xuất ý kiến tại Mục 1.1 (của Văn bản này), Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng **khẩn trương** bổ sung “*Dự thảo Phụ lục I Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình, ban hành kèm theo Nghị định này*” để lấy ý kiến góp ý trước khi ban hành, để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ của các văn bản quy phạm vi phạm pháp luật.

3/- Điều 5. Trình tự đầu tư xây dựng:

Hiệp hội nhất trí với nội dung “*Điều 5. Trình tự đầu tư xây dựng*”, nhưng do chỉ dẫn sai, nên đề nghị **bổ sung** từ “*đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 9 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14*” của “*Dự thảo Nghị định*”, vì Khoản 9 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 “*Sửa*

đổi, bổ sung **Khoản 2 Điều 50**”, chứ **không sửa đổi**, bổ sung **Khoản 1 Điều 50 Luật Xây dựng 2014**, như sau: “1. *Trình tự thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14*, được quy định cụ thể như sau:”.

4/- Điều 7. Quy định chung về thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng:

4.1)- Quy định của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020:

- Điểm d Khoản 1 Điều 58 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định: “*Cơ quan chuyên môn về xây dựng **thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng** đối với dự án đầu tư xây dựng có **quy mô lớn** hoặc có công trình **ảnh hưởng lớn** đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác*”.

- Khoản 5 Điều 82 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định: “5. *Đối với công trình xây dựng quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này, **chủ đầu tư được trình hồ sơ đồng thời đến cơ quan chuyên môn về xây dựng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền**. Kết quả thực hiện yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường quy định tại khoản 4 Điều này được gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng làm cơ sở kết luận thẩm định*”.

- Về **thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng**, tại Điểm d Khoản 1 Điều 83a Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định: “*d) Công trình xây dựng **ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác** được xây dựng tại khu vực **không có quy hoạch xây dựng đô thị**, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn*”.

4.2)- Nhận xét:

Sau khi nghiên cứu nội dung “Điều 7. Quy định chung về thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng” của “Dự thảo Nghị định” và đối chiếu với các quy định của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, Hiệp hội nhận thấy:

(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện **thẩm định 02 lần** đối với dự án đầu tư xây dựng **sử dụng vốn khác**, như sau:

Lần 1: **Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng**, đối với dự án đầu tư xây dựng có **quy mô lớn** hoặc có công trình **ảnh hưởng lớn** đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác, trong đó, có **thẩm định thiết kế cơ sở**.

Lần 2: **Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở**, đối với công trình xây dựng **ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác** được xây dựng tại khu vực **không có quy hoạch xây dựng đô thị**, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

(2) “Dự thảo Nghị định” chưa có “Dự thảo **Phụ lục I Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình**, ban hành kèm theo Nghị định này”, để làm căn cứ xác định “**dự án có quy mô lớn**”.

(3) Bên cạnh đó, việc xác định “**công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng**” lại thuộc “**Phụ lục II Danh mục công trình, hạng mục công trình có ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng**” ban hành kèm theo “**Nghị định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng**” (Hiện nay, là Nghị định 46/2015/NĐ-CP).

Do vậy, cũng rất cần thiết phải đồng thời ban hành “**Nghị định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng**”, thay thế Nghị định 46/2015/NĐ-CP, trong đó, có “**Phụ lục về Danh mục công trình, hạng mục công trình có ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng**”, để đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ của các văn bản quy phạm pháp luật.

(4) Khoản 5 Điều 82 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định “**chủ đầu tư được trình hồ sơ đồng thời đến cơ quan chuyên môn về xây dựng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền**”. Nhưng, điểm a Khoản 6 Điều 7 “Dự thảo Nghị định” lại quy định “**Trường hợp cần lấy ý kiến phối hợp của các cơ quan, tổ chức có liên quan, cơ quan thẩm định yêu cầu người trình thẩm định bổ sung hồ sơ đối với những nội dung lấy ý kiến**”, có thể dẫn đến việc **phát sinh bổ sung nhiều lần** sau khi đã nộp hồ sơ lên cơ quan thẩm định.

Hiệp hội nhận thấy, Nghị định của Chính phủ, Thông tư của Bộ Xây dựng **cần quy định rõ “Trường hợp cần lấy ý kiến phối hợp của các cơ quan, tổ chức có liên quan”** đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng, **để chủ đầu tư chuẩn bị trước** việc “**lấy ý kiến phối hợp của các cơ quan, tổ chức có liên quan**”, nhằm **tiết kiệm thời gian** làm các thủ tục hành chính. **Trong trường hợp chủ đầu tư có yêu cầu thực hiện thủ tục xin ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan, theo cơ chế một cửa liên thông, thì cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện lấy ý kiến theo quy định pháp luật**, tương tự như Khoản 1 Điều 12 “Dự thảo Nghị định” quy định: “**Trường hợp chủ đầu tư có yêu cầu thực hiện thủ tục xin ý kiến về giải pháp phòng cháy, chữa cháy theo cơ chế một cửa liên thông, hồ sơ trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng cần bổ sung hồ sơ xin ý kiến về giải pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy**”.

4.3)- Kiến nghị:

(1) Đề nghị Bộ Xây dựng khẩn trương chuẩn bị nội dung và lấy ý kiến “**Dự thảo Phụ lục I Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình, ban hành kèm theo Nghị định này**”, **để làm căn cứ xác định “dự án có quy mô lớn”**.

(2) Đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ **ban hành “Nghị định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng”**, thay thế Nghị định 46/2015/NĐ-CP, trong đó, có “**Phụ lục II Danh mục công trình, hạng mục công trình có ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng**”, **để đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ** của các văn bản quy phạm pháp luật.

(3) Đề nghị hoàn thiện nội dung điểm a Khoản 6 Điều 7 “Dự thảo Nghị định”, như sau: “**a) Người đề nghị thẩm định trình một (01) bộ hồ sơ (hồ sơ gốc) đến cơ quan chuyên môn về xây dựng để tổ chức thẩm định. Bộ Xây dựng quy định trường hợp cần lấy ý kiến phối hợp của các cơ quan, tổ chức có liên quan, ~~cơ quan thẩm định yêu cầu~~ để người trình thẩm định thực hiện và bổ sung hồ sơ đối với những nội dung lấy ý kiến. Cơ quan, tổ chức có liên quan có trách nhiệm giải quyết đúng thời hạn các yêu cầu của người trình thẩm định theo quy định của pháp luật. Trường hợp chủ đầu tư có yêu cầu thực hiện thủ tục xin ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan, theo cơ chế một cửa liên thông, thì cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện lấy ý kiến theo quy định pháp luật**”.

5/- Điều 11. **Thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng:**

5.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Khoản 4 Điều 1 Nghị định 42/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung **Khoản 5 Điều 10** Nghị định 59/2015/NĐ-CP, như sau: “**5. Đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác: a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở về các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 của Luật xây dựng năm 2014 (trừ phần thiết kế công nghệ) của dự án đầu tư xây dựng có công trình cấp I trở lên (trừ dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở quy mô dưới 25 tầng có chiều cao không quá 75m); dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng, công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường và an toàn cộng đồng được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên; b) Sở quản lý xây dựng chuyên ngành chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở về các nội dung quy định tại khoản 2**

Điều 58 của Luật xây dựng năm 2014 (trừ phần thiết kế công nghệ) của dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở quy mô dưới 25 tầng có chiều cao không quá 75 m; dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng, công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường và an toàn của cộng đồng đối với công trình cấp II, cấp III được xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh”.

(2) Do Khoản 4 Điều 1 Nghị định 42/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 10 Nghị định 59/2015/NĐ-CP quy định “trừ dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở quy mô dưới 25 tầng có chiều cao không quá 75m”, mà trên thực tế, không có nhiều dự án tòa nhà chung cư chỉ có chức năng 100% nhà ở, mà có rất nhiều dự án tòa nhà hỗn hợp, bao gồm căn hộ nhà ở, văn phòng, căn hộ văn phòng, trung tâm thương mại, nên với quy định trên đây, thì gần như hầu hết các dự án nhà cao tầng từ 20-24 tầng (dự án tòa nhà hỗn hợp), cũng đều phải lên Bộ Xây dựng để thẩm định.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy, cần tiếp tục phân cấp cho Sở quản lý xây dựng chuyên ngành chủ trì tổ chức thẩm định dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (trong đó có thiết kế cơ sở), đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có quy mô dưới 25 tầng chiều cao không quá 75 m, không phân biệt dự án nhà ở hay dự án tòa nhà hỗn hợp, như quy định tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định 42/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 10 Nghị định 59/2015/NĐ-CP hiện nay.

5.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện Khoản 3 Điều 11 “Dự thảo Nghị định”, như sau:

Điều 11. Thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng:

“3. Đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác: a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý theo quy định tại Điều 101 Nghị định này, gồm: dự án đầu tư xây dựng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án đầu tư xây dựng có công trình cấp đặc biệt, cấp I trở lên (trừ dự án đầu tư xây dựng công trình quy mô dưới 25 tầng có chiều cao không quá 75m); dự án đầu tư xây dựng có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên; b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì thẩm định dự án đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình có quy mô dưới 25 tầng chiều cao không quá 75 m, hoặc có công trình ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh, trừ các dự án quy định tại các điểm a khoản này”.

6/- Điều 31. Thẩm quyền thẩm định thiết kế xây dựng công trình thuộc dự án sử dụng vốn khác:

6.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, Khoản 9 Điều 1 Nghị định 42/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 24 Nghị định 59/2015/NĐ-CP, như sau: “1. Thẩm quyền thẩm định thiết kế, dự toán: a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng (trường hợp thiết kế ba bước); thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng (trường hợp thiết kế hai bước) của công trình cấp đặc biệt, cấp I trở lên (trừ công trình nhà ở có quy mô dưới 25 tầng chiều cao không quá 75 m); công trình do Thủ tướng Chính phủ giao; các công trình thuộc dự án chuyên ngành do mình quyết định đầu tư; các công trình thuộc dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính từ hai tỉnh trở lên, trừ các công trình quy định tại điểm c khoản này; b) Sở quản lý xây dựng chuyên ngành chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng

(trường hợp thiết kế ba bước); thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng (trường hợp thiết kế hai bước) của công trình **nhà ở** có quy mô **dưới 25 tầng chiều cao không quá 75 m**; công trình từ cấp II trở xuống được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh, trừ các công trình quy định tại điểm a khoản này...”.

(2) Do Khoản 9 Điều 1 Nghị định 42/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung **Khoản 1 Điều 24** Nghị định 59/2015/NĐ-CP quy định “**trừ dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở quy mô dưới 25 tầng có chiều cao không quá 75m**”, mà trên thực tế, không có nhiều dự án tòa nhà chung cư **chỉ có chức năng 100% nhà ở**, mà có rất nhiều dự án tòa nhà **hỗn hợp**, bao gồm căn hộ nhà ở, văn phòng, căn hộ văn phòng, trung tâm thương mại, nên với quy định trên đây, thì **gần như hầu hết các dự án nhà cao tầng từ 20-24 tầng (dự án tòa nhà hỗn hợp), cũng đều phải lên Bộ Xây dựng để thẩm định.**

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy, cần tiếp tục phân cấp cho **Sở quản lý xây dựng** chuyên ngành chủ trì tổ chức **thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở**, đối với dự án đầu tư xây dựng **công trình có quy mô dưới 25 tầng chiều cao không quá 75 m, không phân biệt dự án nhà ở hay dự án tòa nhà hỗn hợp**, như quy định tại Khoản 9 Điều 1 Nghị định 42/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung **Khoản 1 Điều 24** Nghị định 59/2015/NĐ-CP hiện nay.

6.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện Điều 31 “*Dự thảo Nghị định*”, như sau:

“Điều 31. Thẩm quyền thẩm định thiết kế xây dựng công trình triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án sử dụng vốn khác:

1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành **thẩm định bước thiết kế xây dựng công trình triển khai sau thiết kế cơ sở** quy định tại Điều 82 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 của công trình thuộc chuyên ngành quản lý của mình theo quy định tại Điều 101 Nghị định này đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp **I trở lên (trừ công trình có quy mô dưới 25 tầng chiều cao không quá 75 m)**; tại khu vực không có quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn; công trình thuộc dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính từ 2 tỉnh trở lên.

2. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định bước thiết kế xây dựng công trình **triển khai sau thiết kế cơ sở** quy định tại Điều 82 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 của công trình thuộc chuyên ngành quản lý của mình theo quy định tại Điều 101 Nghị định này đối với **công trình có quy mô dưới 25 tầng chiều cao không quá 75 m**; công trình xây dựng cấp II, III tại khu vực không có quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn hành chính của tỉnh...”.

7/- Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất để làm căn cứ cấp phép xây dựng:

7.1)- Vương mắc về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất để làm căn cứ cấp phép xây dựng:

Trước đây, đã phát sinh vương mắc về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất để làm căn cứ cấp phép xây dựng, nên Chính phủ đã ban hành Nghị định 53/2017/NĐ-CP ngày 08/05/2017 “*Quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng*”, tại Khoản 6 Điều 3 quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng, trong đó có “**Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Quyết định**

cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hợp đồng thuê đất kèm theo (nếu có) hoặc giấy tờ về trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Nay, Điều 36 “*Dự thảo Nghị định*”, quy định hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp xây dựng mới, trong đó tại điểm b Khoản 1 quy định: “*Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”, nên chưa thật rõ và có thể lại phát sinh vướng mắc trong quá trình thực thi pháp luật. Hiệp hội nhận thấy nên thay cụm từ “*theo quy định của pháp luật về đất đai*” bằng cụm từ “*theo quy định tại Nghị định 53/2017/NĐ-CP*”.

7.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị hoàn thiện điểm b Khoản 1 Điều 36, điểm b Khoản 1 Điều 37, Khoản 2 Điều 38, Khoản 2 Điều 39, Khoản 2 Điều 40, Khoản 2 Điều 41 “*Dự thảo Nghị định*”, quy định hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với các trường hợp xây dựng có liên quan, như sau: “*Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai tại Nghị định 53/2017/NĐ-CP*”.

(2) Hiệp hội nhận thấy điểm h Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định miễn giấy phép xây dựng đối với “*Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*” và hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang cho phép thực hiện thí điểm việc miễn giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc phường Tân Quy, quận 7 (khu đô thị hiện hữu), có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng và Chính phủ cho phép thực hiện thí điểm việc miễn giấy phép xây dựng đối với “*Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc khu đô thị hiện hữu, có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*”.

8/- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng:

“*Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*” là một trong những căn cứ pháp luật để lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng, lập thiết kế cơ sở của dự án, có liên quan đến công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng, thẩm định thiết kế cơ sở của “*Dự thảo Nghị định*”.

Căn cứ Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật 2007 và Nghị định 78/2018/NĐ-CP, Bộ Xây dựng đã có Thông tư 22/2019/TT-BXD “*Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*”, trong đó có “*quy chuẩn kỹ thuật*” nhưng chưa thật phù hợp với các dự án nhà ở có quy mô nhỏ hơn “*đơn vị ở*”, hoặc “*đơn vị ở*” quy mô nhỏ, như sau:

Tại Khoản “*2.2 Yêu cầu về đơn vị ở*” (Mục “*2. Quy định kỹ thuật*”), quy định: Quy mô dân số của “*đơn vị ở*” tối thiểu là 4.000 người (đô thị miền núi là 2.800 người), tối đa là 20.000 người. “*Mỗi đơn vị ở phải bố trí đầy đủ các công trình dịch vụ - công cộng với quy mô đảm bảo phục vụ đủ cho dân cư của khu vực quy hoạch, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận, dân số vắng lại đã quy đổi. Công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở phải đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi của các đối tượng dân cư trong đơn vị ở*” và quy định phải có: Trường mầm non, Trường tiểu học, Trường trung học cơ sở; Trạm y tế; Sân chơi nhóm nhà ở; Sân luyện tập, Trung tâm văn hóa-thể thao; Chợ.

Với “**đơn vị ở**” tại đô thị loại I-II có quy mô dân số tối thiểu **4.000 người**, thì chỉ tương đương **1.000 căn nhà**. **Diện tích đất** sử dụng khoảng **06 ha** đối với dự án **nhà phố**; Nếu là dự án **nhà chung cư 20-25 tầng**, thì sử dụng đất khoảng **02 ha**.

Với “**quy chuẩn kỹ thuật**” (nêu trên) thì chỉ phù hợp với các đơn vị ở có quy mô lớn.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét sửa đổi, bổ sung Thông tư 22/2019/TT-BXD “**Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng**”, để đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tiễn trong công tác lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng, lập thiết kế cơ sở của dự án.

Đồng thời, Hiệp hội nhận thấy, khoảng hơn 10 năm trước đây, thành phố Hồ Chí Minh và các chủ đầu tư dự án nhà ở đã có cách làm rất hiệu quả và hợp lý, hợp tình (tại thời điểm đó có nhiều dự án nhà ở quy mô nhỏ), như sau: **Ban Thường vụ Thành ủy có Nghị quyết cho phép thực hiện thí điểm việc chủ đầu tư dự án nhà ở tự nguyện đóng góp kinh phí vào ngân sách nhà nước địa phương, để phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội ngoài ranh dự án.**

Do hiện nay không có căn cứ pháp luật để thực hiện, nên khoảng 10 năm nay, thành phố đã ngừng thực hiện cơ chế thí điểm này.

Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét cho phép cơ chế thực hiện thí điểm việc chủ đầu tư dự án nhà ở tự nguyện đóng góp kinh phí vào ngân sách nhà nước địa phương, để phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội ngoài ranh dự án, đối với các dự án có quy mô nhỏ.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp; Văn phòng Chính phủ;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- 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