

**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: 55/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 06 năm 2019

"V/v Ý kiến đề xuất thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng cho nhà đầu tư, người sử dụng đất"

Kính gửi:

- Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh
- Thường trực Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận được Phiếu chuyển số 24665/PC-ĐT ngày 29/05/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch Đầu tư và Hiệp hội Bất động sản thành phố *"để rà soát ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc (điểm 1 Công văn số 2324/QHKT-QLTHQH-PC ngày 20/05/2019); tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định"*.

Nội dung điểm 1 Công văn số 2324/QHKT-QLTHQH-PC ngày 20/05/2019 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, như sau:

"1. Về việc đề xuất thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng cho nhà đầu tư, người sử dụng đất:

Theo Khoản 7, Điều 19, Luật Quy hoạch đô thị quy định "Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư", do vậy, việc đề xuất thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng cho nhà đầu tư, người sử dụng đất của Hiệp hội Bất động sản là không phù hợp.

Theo Khoản 1, Điều 14 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định về các hành vi bị nghiêm cấm "Ban hành văn bản quy phạm pháp luật trái với Hiến pháp, trái với văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên". Do đó, việc Hiệp hội Bất động sản Thành phố kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Quy hoạch - Kiến trúc thụ lý hồ sơ dự án nhà ở đã có quyết định chủ trương đầu tư cũng không phù hợp quy định pháp luật. Để có cơ sở giải quyết kiến nghị của Hiệp hội Bất động sản Thành phố, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Sở Xây dựng (là hai đơn vị có thẩm quyền đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư và đề xuất công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư) chủ trì, phối hợp với các Sở ngành có liên quan, phân tích, tổng hợp, xây dựng quy trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự thảo văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Bộ Xây dựng, Thủ tướng để được xem xét hướng dẫn thực hiện hoặc kiến nghị Quốc hội sửa Luật trước khi thi hành".

Hiệp hội nhận thấy ý kiến của Sở Quy hoạch Kiến trúc chưa thật thỏa đáng và chưa tạo điều kiện tháo gỡ vướng mắc hiện nay về thẩm duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của gần như tất cả các dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Bởi lẽ, vẫn có trường hợp dự án chưa có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố, nhưng vẫn được Sở Quy hoạch Kiến trúc thụ lý trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Hiệp hội có ý kiến, như sau:

1/- Quy định "Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư" là vấn đề dẫn đến xung đột pháp luật, thể hiện sự thiếu thống nhất, thiếu đồng bộ giữa Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị và Luật Đất đai:

Hiệp hội nhận thấy, tại Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị quy định "Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư". Quy định này không thống nhất với Luật Đất đai và Luật Đầu tư, như sau:

- Tại Khoản 3 Điều 6 Luật Đất đai quy định "Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan";

- Tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư quy định "nhà đầu tư là tổ chức" hoặc "nhà đầu tư là cá nhân" và tại Khoản 8 Điều 33 Luật Đầu tư quy định "Nội dung Quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm: a) Nhà đầu tư thực hiện dự án". Như vậy, Hiệp hội cho rằng, cả "chủ đầu tư dự án" hoặc "nhà đầu tư thực hiện dự án" hoặc "người sử dụng đất" đều có quyền tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư.

Do cách hiểu máy móc về quy định tại Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị (nêu trên) mà hiện nay gần như tất cả các dự án đầu tư sau khi đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành "Quyết định chủ trương đầu tư", đều bị ách tắc, vì Sở Quy hoạch Kiến trúc không thụ lý hồ sơ của "Nhà đầu tư" trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng, mà yêu cầu phải là hồ sơ của "Chủ đầu tư" dự án.

2/- Vướng mắc hiện nay về thẩm duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chỉ xảy ra cục bộ tại thành phố Hồ Chí Minh, nên trước hết cần được thành phố xem xét, tự giải quyết trước:

Chỉ có thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội có "Sở Quy hoạch và Kiến trúc", còn lại 61 tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương khác không có "Sở Quy hoạch và Kiến trúc", mà chỉ có Sở Xây dựng và trong Sở Xây dựng có phòng chức năng về quy hoạch kiến trúc, nên tất cả 61 địa phương này không bị vướng thủ tục thẩm duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của "Nhà đầu tư" dự án và thủ tục chấp thuận "Chủ đầu tư" dự án. Do vậy, Hiệp hội nhận thấy vướng mắc này cần được xem xét, giải quyết trong phạm vi thẩm quyền của thành phố.

3/- Trong chương trình xây dựng pháp luật năm 2019, Quốc hội sẽ xem xét sửa đổi, bổ sung Luật Quy hoạch đô thị, Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố trình Chính phủ đề xuất sửa đổi, bổ sung Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị, như sau: "Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư, người sử dụng đất tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư", để giải quyết triệt để vấn đề xung đột pháp luật nêu trên.

4/- Trước mắt, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Quy hoạch Kiến trúc thụ lý và giải quyết hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc bản vẽ tổng mặt bằng dự án) đã có "Quyết định chủ trương đầu tư" của Ủy ban nhân dân thành phố, để giải quyết ách tắc này.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Quy hoạch Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch Đầu tư;
- Ban Chấp hành;
- 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