

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 77/CV-HoREA

*"V/v Kiến nghị đổi mới công tác
thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ
thuật công trình cấp I"*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 06 năm 2018

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã có Văn bản số 67/CV-HoREA ngày 17/05/2018 đề xuất sửa đổi, bổ sung các Luật Xây dựng, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Quy hoạch đô thị. Trong đó, Hiệp hội kiến nghị đổi mới công tác thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật công trình cấp I, như sau:

1/- Những bất cập trong quá trình thực hiện công tác thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật công trình cấp I hiện nay:

Khoản 5 Điều 78 Luật Xây dựng quy định: "*Chính phủ quy định chi tiết các bước thiết kế xây dựng, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng*". Sau đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 để hướng dẫn thực hiện. Trong đó, có một số điểm bất cập, như sau:

(1) Điều 10 đã quy định đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác (ngoài ngân sách nhà nước) thì "*Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng*" (Ghi chú: Là "*Cục Quản lý các hoạt động xây dựng*") chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình cấp đặc biệt, cấp I (Ghi chú: Công trình cấp I là công trình trên 20 tầng); Sở Xây dựng thẩm định công trình cấp II trở xuống;

(2) Điều 26 đã quy định đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác thì "*Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng*" (Ghi chú: Cục Quản lý các hoạt động xây dựng) chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của công trình cấp đặc biệt, cấp I; Sở Xây dựng thẩm định công trình cấp II trở xuống.

Để sửa đổi một phần các điểm bất hợp lý này, Chính phủ ban hành Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 đã điều chỉnh phân cấp "*Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng*" chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của 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*). Như vậy, Sở Xây dựng được quyền thẩm định công trình cấp II, cấp I đến 24 tầng và có chiều cao đến 75m, tăng thêm 4 tầng so với quy định cũ.

(3) Khoản 6 Điều 10 và khoản 3 Điều 30 đã quy định "*Trong quá trình thẩm định thiết kế xây dựng, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm*

yêu cầu cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định về môi trường, phòng, chống cháy, nổ và nội dung khác theo quy định của pháp luật". Nhưng trên thực tế, chủ đầu tư dự án phải "tự chạy" thủ tục thẩm định về môi trường (với ngành tài nguyên môi trường), phòng chống cháy, nổ (với cơ quan phòng cháy chữa cháy, mà phần lớn là phải qua Cục Cảnh sát PCCC vì hầu hết các dự án cao tầng đều trên 09 tầng), thỏa thuận cao độ tĩnh không nhà cao tầng (với Cục Tác chiến Bộ Quốc phòng) để nộp hồ sơ thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật công trình lên Cục Quản lý các hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng. Sau khi đã được thẩm định thiết kế, chủ đầu tư lại "ôm" hồ sơ về nộp Sở Xây dựng để làm thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng;

(4) Khu vực phía nam, đặc biệt là thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận là nơi tập trung rất nhiều công trình xây dựng cấp I. Các chủ đầu tư dự án đều phải ôm hồ sơ ra Cục Quản lý các hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng để thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật. Trong quá trình thẩm định, phải thực hiện chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ nên tốn rất nhiều thời gian và công sức, trong lúc Cục công tác phía nam Bộ Xây dựng chưa được giao thẩm quyền để thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật công trình cấp I.

2/- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2014 và với các nội dung như sau:

2.1)- Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 78 "Chính phủ quy định chi tiết các bước thiết kế xây dựng, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng" theo hướng phân cấp và giao thêm thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật) các công trình cấp I trên địa bàn có chiều cao tối đa không quá 120m (khoảng 35 tầng), trừ trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có yêu cầu thì Bộ Xây dựng thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng đối với công trình này, do năng lực của Sở Xây dựng các địa phương không đồng đều, nên có thể có địa phương đề nghị Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế công trình.

Về lâu dài, Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng theo hướng giao cho các tổ chức, cá nhân có chức năng và có năng lực được thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật các loại công trình xây dựng; Bộ Xây dựng giữ vai trò quản lý nhà nước, ban hành quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế, định mức, chỉ số giá, giá và thực hiện công tác hậu kiểm, thanh tra, kiểm tra, để nâng cao năng lực, hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước, giúp tinh giản bộ máy và giảm thiểu thủ tục hành chính, và chỉ tập trung thẩm định các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

2.2)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng phân công và ủy quyền cho Cục công tác phía Nam tại thành phố Hồ Chí Minh được quyền thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật các công trình cấp I có chiều cao từ 120m trở lên để giải quyết kịp thời các dự án của chủ đầu tư, do trong quá trình thẩm định thiết kế cần có sự trao đổi thông tin thường xuyên giữa cơ quan quản lý nhà nước và chủ đầu tư.

2.3)- Kiến nghị Bộ Xây dựng chỉ đạo cơ quan chuyên môn thuộc Bộ thực hiện đầy đủ nội dung khoản 6 Điều 10 và khoản 3 Điều 30 đã quy định "*Trong quá trình thẩm định thiết kế xây dựng, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm yêu cầu cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định về môi trường, phòng, chống cháy, nổ và nội dung khác theo quy định của pháp luật*", không để chủ đầu tư dự án phải "*tự chạy*" thủ tục thẩm định về môi trường, phòng chống cháy, nổ, thỏa thuận cao độ tĩnh không nhà cao tầng.

2.4)- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 89 theo hướng bổ sung thêm đối tượng được miễn giấy phép xây dựng, bao gồm: (i) *Tất cả các công trình đã được Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế*; (ii) *Tất cả các công trình (bao gồm công trình cơ sở hạ tầng; công trình không phải là nhà ở; nhà ở thuộc dự án có quy mô trên 7 tầng và tổng diện tích sàn từ 500m² trở lên) trong dự án nhà ở đã có quy hoạch chi tiết 1/500*; (iii) *Nhà ở riêng lẻ của cá nhân, hộ gia đình trong khu vực đô thị hiện hữu đã có quy hoạch chi tiết 1/500, nhằm góp phần giảm thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình này, do có quy mô nhỏ, đơn giản, hoặc khu vực đô thị đã được Nhà nước kiểm soát về quy hoạch, thiết kế xây dựng.*

2.5)- Kiến nghị Bộ Xây dựng sớm ban hành "*Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: Tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng*" (mới) và sửa đổi, bổ sung "*Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2010/BXD)*", cho phép xây dựng căn hộ thương mại dưới 45m² để các địa phương và chủ đầu tư thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu rất lớn của người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị; và để tương thích với tiêu chuẩn thiết kế căn hộ nhà ở xã hội (*diện tích căn hộ từ 25 m² - 77 m²*); với "*Thiết chế công đoàn*" của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam (*với căn hộ có diện tích khoảng trên dưới 40 m²*).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy TPHCM;
- Thường trực UBND TPHCM;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com