

**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: 139/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 10 năm 2023

“V/v Đề nghị sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và quy định pháp luật có liên quan để thực hiện Nghị quyết 33/NQ-CP của Chính phủ và phù hợp với Nghị quyết số 98/2023/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Kế hoạch Đầu tư
- Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) được biết ngày **19/01/2023**, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 235/UBND-ĐT gửi Bộ Kế hoạch Đầu tư và Bộ Xây dựng xin ý kiến hướng dẫn thực hiện nội dung *“V/v phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị đối với dự án nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở”* với nhận định *“Trong quá trình Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ủy ban nhân dân Thành phố) xem xét, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy có vướng mắc về nội dung **thẩm định đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị** theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở”*.

Đến ngày **18/05/2023** (sau 04 tháng), Bộ Kế hoạch và Đầu tư mới có Văn bản số 3710/BKHĐT-PTHTĐT phúc đáp Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh *“V/v sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở”*, nội dung như sau:

“Phúc đáp công văn số 235/UBND-ĐT ngày 19/01/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

*Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020, một trong các nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư là **đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị**.*

*Theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, nội dung thẩm định **sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị** phải có đánh giá về **sự phù hợp** của dự án đầu tư với **quy hoạch chi tiết, quy hoạch phê khu** (nếu có); trường hợp **chưa có** quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu thì **phải đánh giá sự phù hợp** của dự án đầu tư với **quy hoạch chung**.*

Theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, một trong những nội dung lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở đối với dự án đầu

tư xây dựng nhà ở trong quá trình thẩm định **chấp thuận chủ trương đầu tư** là “**sự phù hợp** của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với **quy hoạch chi tiết** (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt). Trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu **chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt** thì đánh giá **sự phù hợp** của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với **quy hoạch chung**”.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, dự án nhà ở xã hội được **tăng mật độ xây dựng** hoặc **hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần** so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc **tăng mật độ xây dựng** hoặc **hệ số sử dụng đất** phải đảm bảo **sự phù hợp** với **tiêu chí dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan** trong phạm vi **đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết** đã được phê duyệt và phải được **cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh**.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc thẩm định, quyết định **chủ trương đầu tư** dự án đầu tư xây dựng **nhà ở xã hội** do nhà đầu tư đề xuất phải đảm bảo dự án **phù hợp** với **quy hoạch chi tiết** (trong trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc **quy hoạch phân khu** (trong trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu) được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong đó, đề xuất **tăng mật độ xây dựng** hoặc **hệ số** so với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải tuân thủ nguyên tắc được quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP là “**phải đảm bảo sự phù hợp** với **chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan** trong phạm vi **đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết** đã được phê duyệt và **phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh**”.

Về trình tự, thủ tục, lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khi tăng mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, **đề nghị lấy ý kiến Bộ Xây dựng**.

Trên đây là ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, đề nghị Quý Ủy ban nghiên cứu, thực hiện và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật”.

Hiệp hội xin được có ý kiến nhận xét và đề xuất, như sau:

1/- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 235/UBND-ĐT ngày 19/01/2023 xin ý kiến của Bộ Kế hoạch Đầu tư là đúng và rất cần thiết để được hướng dẫn tháo gỡ “**vwóng mắc**” trong thực hiện thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” do quy định tại điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP:

Hiệp hội nhận thấy, trong quá trình xem xét, quyết định “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư**” đối với dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội thì đã bị “**vwóng mắc**” do quy định tại **điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP** quy định “**c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung**” để thực hiện yêu cầu “**thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư**”, mà nội dung này thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư và có liên quan đến pháp luật về quy hoạch đô thị, nhà ở.

Nhưng, Văn bản 3710/BKHĐT-PTHTĐT ngày 18/05/2023 của Bộ Kế hoạch Đầu tư đã chưa trả lời đúng “**câu hỏi**” của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thuộc

trách nhiệm của Bộ Kế hoạch Đầu tư và Bộ Kế hoạch Đầu tư cũng chưa đưa ra giải pháp để giải quyết “*vướng mắc*” về quy định nội dung thẩm định đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị, mà “*vướng mắc*” này cũng là “*vướng mắc*” chung của tất cả các địa phương, chứ không chỉ riêng tại thành phố Hồ Chí Minh, để Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác thực hiện thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” theo quy định pháp luật về đầu tư.

2/- Văn bản 3710/BKHĐT-PTHTĐT ngày 18/05/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư “*có trước*” và do hiện nay đã có quy định mới tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội “*về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TP Hồ Chí Minh*” nên càng cần thiết phải khẩn trương sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất:

Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội quy định: “*b) Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa phù hợp quy hoạch chung thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp quy hoạch chi tiết chưa phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án*”.

Hơn nữa, Văn bản 3710/BKHĐT-PTHTĐT ngày 18/05/2023 của Bộ Kế hoạch Đầu tư cũng không đồng bộ, thống nhất với một số văn bản có liên quan của Bộ Kế hoạch Đầu tư như Tờ trình 2699/TTr-BKHĐT ngày 09/04/2023 của Bộ Kế hoạch Đầu tư trình Chính phủ “*Về việc dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh*” và Tờ trình 236/TTr-CP ngày 17/05/2023 của Chính phủ trình Quốc hội và Ủy ban Thường vụ Quốc hội “*Tờ trình Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh*”, trong đó điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 “*Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh*”.

Đồng thời, Văn bản 3710/BKHĐT-PTHTĐT ngày 18/05/2023 của Bộ Kế hoạch Đầu tư “*đề nghị lấy ý kiến Bộ Xây dựng*” mà thực ra trước đó Bộ Xây dựng đã có Văn bản 449/BXD-PC ngày 13/02/2023 gửi Bộ Kế hoạch Đầu tư “*V/v góp ý dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về cơ chế, chính sách thí điểm tạo động lực phát triển TP Hồ Chí Minh*” tại Mục 1.2 Bộ Xây dựng đã có ý kiến đề xuất, như sau:

“1.2. Về nội dung về lập quy hoạch chi tiết, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội (điểm b khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị quyết, điểm 2 mục III Phần thứ ba dự thảo Đề án)

- Đề nghị chỉnh lý quy định “*đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội, được phép đồng thời lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết và lấy ý kiến cộng đồng cùng một lúc*” tại điểm b khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị quyết để bảo đảm vừa rút ngắn thời gian, vừa bảo đảm tính thứ bậc của nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch. Theo đó, cần làm rõ việc lập nhiệm vụ, đồ án, lấy ý kiến có thể thực hiện song song, đồng thời; tuy nhiên, phải làm rõ việc thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phải được thực hiện trước để làm cơ sở thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch.

- Về đề xuất “*cho phép thực hiện trước việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo trình*

tự thủ tục của Luật Đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội với mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất được tăng lên tối đa 1,5 lần so với quy hoạch hiện hữu và tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sau” tại điểm b khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị quyết:

Theo dự thảo Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong dự thảo Nghị quyết, đề xuất này xuất phát từ việc triển khai quy định tại điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: “Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung”.

Bộ Xây dựng thấy rằng khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 quy định một trong những nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư là: “Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có)”. Luật Đầu tư năm 2020 không quy định cụ thể phải phù hợp với cấp độ quy hoạch đô thị nào mà nội dung này chỉ quy định cụ thể trong Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Do vậy, đề nghị cân nhắc chỉnh lý, đề xuất nội dung nêu trên trong dự thảo Nghị quyết theo hướng: tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu không phù hợp quy hoạch chung thì **cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung**, trường hợp quy hoạch chi tiết không phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu thì cho phép thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu. Đồng thời, quy định rõ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, rất cần thiết phải **khẩn trương sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP để phù hợp** với điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội để **tháo gỡ “vướng mắc”** trong thực hiện thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” cho tất cả các địa phương, đồng thời với sửa đổi quy định liên quan tại **Nghị định 30/2021/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP** để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và thực hiện chỉ đạo của Chính phủ tại Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/03/2023.

3/- Các “vướng mắc” do quy định tại điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện khoản 1, khoản 4 Điều 29 và điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020:

3.1)- Quy định của pháp luật về đầu tư:

- Khoản 1, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định “**1. Lựa chọn nhà đầu tư** được tiến hành thông qua một trong các hình thức sau đây: **a) Đấu giá** quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; **b) Đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; **c) Chấp thuận nhà đầu tư** theo quy định tại khoản 3 và **khoản 4** Điều này (...); 4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền **chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư** không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây: **a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất (...); b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (...)**”.

- Điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 quy định: “3. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm: a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có)”.

- Điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định “c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung”.

3.2)- Nhận xét:

(1) Điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP chưa phù hợp với yêu cầu “**hướng dẫn thực hiện**” điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 về “**đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị**”, bởi lẽ Luật Đầu tư 2020 không quy định rõ “**sự phù hợp**” với quy hoạch đô thị ở cấp độ nào, do có 03 cấp độ quy hoạch là: (i) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; (ii) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; (iii) Quy hoạch chung.

Do vậy, điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đã quy định chi tiết “**sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị**” cả 03 cấp độ quy hoạch là không hợp lý và không phù hợp với từng nhóm đối tượng cụ thể, mà lẽ ra phải thay thế chữ “(nếu có)” bằng chữ “**hoặc**” thì đã không gây ra “**vướng mắc**”.

(2) Điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP cũng chưa phân biệt 02 trường hợp “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” và “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” sau đây:

* Trường hợp 1: Nhà nước thực hiện “**đấu giá quyền sử dụng đất**” hoặc “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 khi thực hiện thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” yêu cầu “**phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có), trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung**” là không cần thiết, bởi lẽ “**quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**” của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập và phê duyệt nên không cần thiết phải đánh giá lại sự phù hợp trong trường hợp Nhà nước thực hiện “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” trước khi thực hiện “**đấu giá quyền sử dụng đất**” hoặc “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**”.

Trường hợp Nhà nước thực hiện “**đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất**” thì phải có “**quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu**”, nhất là trường hợp “**đấu giá quyền sử dụng đất**” thì phải có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì mới thực hiện được việc xác định “**giá đất cụ thể**” làm “**giá khởi điểm để đấu giá**” theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bên cạnh đó, điểm a khoản 1 Điều 10 Nghị định 30/2015/NĐ-CP cũng quy định căn cứ lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì phải có “**quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có)**”.

* Trường hợp 2: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 đối với trường hợp “**nhà đầu tư có quyền sử dụng đất**” thì điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP lẽ ra chỉ yêu cầu “**phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư**” với “**quy hoạch phân khu**” hoặc “**quy hoạch chung**” là hợp lý, nhưng yêu cầu

“phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có)” là không hợp lý.

Hiệp hội nhận thấy, khi quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 thì lẽ ra Bộ Kế hoạch Đầu tư cần nhận rõ là thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” chỉ là “*bước khởi đầu*” của “*chuỗi*” quy trình thủ tục đầu tư, xây dựng của các dự án bất động sản, nhà ở, đô thị. Bởi lẽ, sau khi đã được “*chấp thuận chủ trương đầu tư*” thì nhà đầu tư còn phải thực hiện nhiều thủ tục tiếp theo, trong đó có thủ tục trình duyệt “*quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*” tại Sở Xây dựng (hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc nếu dự án tại Hà Nội hoặc thành phố Hồ Chí Minh) để đảm bảo sự phù hợp và tuân thủ các tiêu chuẩn của “*Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*” theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD.

Bởi lẽ, tại thời điểm này thì nhà đầu tư tự đề xuất “*quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*”, nhưng chưa trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vì chưa được “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*”.

Nên lẽ ra, tại “*bước chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” đối với dự án đầu tư mà “*nhà đầu tư có quyền sử dụng đất*”, bao gồm cả dự án nhà ở xã hội thì điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP chỉ nên yêu cầu dự án đầu tư phù hợp với “*quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung*” là hợp lý nhất.

4/- Hiệp hội đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư thực hiện điểm b Mục 6 Phần III Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư khẩn trương rà soát nghiên cứu xây dựng và trình Chính phủ xem xét ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư”:

Hiệp hội nhận thấy, tại điểm b Mục 6 Phần III Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 của Chính phủ đã giao cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư “*b) Khẩn trương rà soát nghiên cứu xây dựng và trình Chính phủ xem xét ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*”.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy, rất cần thiết phải khẩn trương sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội để tháo gỡ “*vướng mắc*” trong thực hiện thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư*” cho tất cả các địa phương.

5/- Các địa phương thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”, trong đó có yêu cầu thẩm định “đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị” thì đang bị “vướng” 03 quy định của 03 nghị định là Nghị định 31/2021/NĐ-CP, Nghị định 30/2021/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP:

5.1)- “Vướng” điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP:

Bị “*vướng*” điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP “*Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*” như phân tích trên đây.

Hiệp hội nhận thấy, thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” là thủ tục khởi đầu của “*chuỗi*” quy trình thủ tục đầu tư, xây dựng của các dự án bất động sản, nhà ở, đô thị nên việc bị “*ách tắc*” thủ tục “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” dẫn đến “*ách tắc*” gần như phần lớn dự án nhà ở xã hội và cả dự án nhà ở thương mại trong thời gian qua.

5.2)- “Vướng” khoản 3 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP:

Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung **Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP**, tại **điểm c khoản 3** Điều 9, quy định “3. Nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở bao gồm: (...) **c) Sự phù hợp** của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với **quy hoạch chi tiết** (đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc **quy hoạch phân khu** (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt). Trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu **chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt** thì đánh giá **sự phù hợp** của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với **quy hoạch chung**”.

Hiệp hội nhận thấy, **Nghị định số 30/2021/NĐ-CP** và **Nghị định số 31/2021/NĐ-CP** đều ban hành cùng ngày **26/03/2021** và đều có hiệu lực từ ngày ký nên không thể xác định Nghị định nào có trước, Nghị định nào có sau và cả 02 Nghị định này đều quy định tương tự nhau, nên Hiệp hội nhận thấy Bộ Kế hoạch Đầu tư và cả Bộ Xây dựng đều phải cùng có trách nhiệm tháo gỡ “**vướng mắc**” về nội dung thẩm định đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị để tháo gỡ “**vướng mắc, khó khăn**” cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cho tất cả các địa phương.

5.3)- Nghị quyết 98/2023/QH15 của Quốc hội mới chỉ thí điểm tháo gỡ “vướng mắc” về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thành phố Hồ Chí Minh, chưa áp dụng cho tất cả các địa phương khác:

Khoản 6 Điều 1 **Nghị định 49/2021/NĐ-CP** sửa đổi, bổ sung **điểm a và điểm b Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP**, tại điểm a khoản 1 Điều 7, quy định “**a) ... Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đô án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh”.**

Hiệp hội nhận thấy, việc **điều chỉnh “quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000”** thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của cơ quan nhà nước và được điều chỉnh theo “**định kỳ**” của pháp luật quy hoạch đô thị, xây dựng, nhưng chưa quy định “**quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án**”, nên các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đều phải “**chờ đợi**”, mà không biết phải “**chờ đợi**” đến bao giờ (?!), mặc dù dự án nhà ở xã hội không làm tăng “**quy mô dân số**” của cấp tỉnh (vì người mua nhà ở xã hội phải thường trú hoặc tạm trú tối thiểu 01 năm và có bảo hiểm xã hội) mà chỉ tăng “**dân số**” cục bộ tại khu vực có dự án mà thôi.

Hiệp hội nhận thấy, điểm b khoản 3 Điều 6 **Nghị quyết 98/2023/QH15** của Quốc hội đã cho phép thực hiện “**thí điểm**” tại thành phố Hồ Chí Minh, nhưng do “**vướng mắc**” khi thực hiện thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**”, trong đó có yêu cầu thẩm định “**đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị**” là “**vướng mắc**” chung của tất cả các địa phương, nên rất cần thiết phải sửa đổi điểm c khoản 7 Điều 31 **Nghị định số 31/2021/NĐ-CP** và các quy định pháp luật có liên quan của **Nghị định 30/2021/NĐ-CP** và **Nghị định 31/2021/NĐ-CP** để tháo gỡ “**vướng mắc, khó khăn**” cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cho tất cả các địa phương.

6/- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP**, như sau:

“c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với hoặc quy hoạch chung. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án. Trường hợp dự án nhà ở xã hội thì áp dụng chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội”.

(2) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, tại điểm c khoản 3 Điều 9 về việc lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý Nhà nước để chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, như sau:

“3. Nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở bao gồm: (...) c) Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch chi tiết (đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt) hoặc quy hoạch phân khu (đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt). Trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với hoặc quy hoạch chung. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.

(3) Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, trong đó Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 7, như sau:

“a) (...) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tư pháp; Bộ Công an;
- 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: lehoangchau1954@gmail.com